



« PROGRAMME FAÇADES »

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER
POUR LE SUIVI DU PROGRAMME
ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

COMMUNES DE DAUMAZAN SUR ARIZE, LE FOSSAT,
LE MAS D'AZIL, LEZAT SUR LEZE
COMMUNAUTE DE COMMUNES ARIZE LEZE

SOMMAIRE :

	Pages
<u>1- PRESENTATION DU PROGRAMME</u>	3
1.1- Contexte	3
1.2- Objectifs	4
<u>2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE</u>	5
2.1- Périmètre d'intervention	5
2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné	6
2.3- Cadre réglementaire à respecter	6
2.4- Types de bâtis éligibles	6
2.5- Nature des travaux éligibles	6-7
<u>3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE</u>	7
3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués	7
3.2- Modalités de calcul de l'aide financière	8
3.3- Validité de la subvention	8
3.4- Modalité de paiement des subventions	9
3.5- Démarches à suivre par le demandeur	9
3.6- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide	9
3.7- Engagements du demandeur	9
3.8- Communication	10

1- PRESENTATION DU PROGRAMME

1.1- Contexte

De 2018 à 2021, la communauté de communes Arize Lèze a mené un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat sur le territoire de ses 27 communes. Début 2021, elle formalise la suite de la démarche avec la délégation départementale de l'ANAH pour 5 ans de plus, via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain ciblée sur les coeurs des 4 bourgs-centres du territoire.

Fin 2018, elle a pris la maîtrise d'ouvrage de la candidature et de l'étude des 4 bourgs-centres de son territoire : DAUMAZAN SUR ARIZE, LE FOSSAT, LE MAS D'AZIL, LEZAT SUR LEZE. Fin 2019, ce travail a abouti à la labellisation des 4 communes dans le dispositif bourgs-centres du Conseil Régional Occitanie et à sa contractualisation.

Début 2020, elle a signé avec l'Etat une convention Opération de Revitalisation de Territoire. Début 2021, la rédaction d'un avenant à ce document permet d'obtenir une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain dans les périmètres ORT des 4 bourgs-centres.

Dans le cadre de cette dynamique, les élus de la communauté de communes Arize Lèze souhaitent accompagner les propriétaires désireux de rénover la façade de leurs logements, résidences principales ou locatifs. Elle mobilise pour cela les subventions du Conseil Régional Occitanie pour l'aide à la rénovation de façades dans les bourgs-centres.

Elle sollicite aussi le dispositif expérimental de l'ANAH accordant des subventions aux propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH dans les périmètres : occupants sous conditions de revenus et bailleurs en conventionnement.

1.2- Objectifs

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU BATI DES CENTRES URBAINS :

Les périmètres ORT des 4 bourgs-centres correspondent aux centres anciens, cœurs des bourgs regroupant les services, les monuments historiques et une partie d'habitat dense avec une proportion de logements dégradés et vacants.

La partie agglomérée ancienne des 4 communes présente un centre ancien souvent d'origine médiévale avec des fronts bâtis mitoyens de faible largeur, ayant pu être regroupés lors de remaniements à différentes époques.

Spécificités Architecturales :

Dans les cœurs des bourgs, le tissu urbain est formé de : maisons dites modestes composées de 1, 2 ou plus rarement 3 travées et de maisons dites bourgeoises qui sont plus larges et présentent un nombre de travées plus important. Ces dernières sont généralement bâties en recul par rapport à l'alignement principal, avec un petit jardin « de présentation » à l'avant de la façade.

Elles s'élèvent sur 2 ou 3 niveaux avec une toiture à 2 pentes, le plus souvent recouvertes de tuiles canal.

La façade présente souvent une symétrie du corps d'habitation. Les ouvertures sont des percements à linteaux droits ou légèrement cintrés. Les baies peuvent être soulignées par des encadrements de briques.

La liaison en avant-toit est souvent réalisée par une corniche en génoise ou autre forme.

Le soubassement et les niveaux peuvent être marqués par des cordons de briques. Les décors, modénatures, couronnements et autres éléments se trouvant sur la façade participent à sa qualité architecturale et à sa composition. Certains décors sont directement peints sur l'enduit : bandeau sous les toits débordants ou rythmant horizontalement la façade en marquant les étages, encadrements d'ouvertures, chaînes d'angle, trompe-l'oeil, anciennes enseignes commerciales...

On peut trouver également des éléments de ferronneries, balcons et zinguerie, autant sur des bâtiments anciens que récents. Ils font partie de la façade et participent à sa qualité architecturale.

Les centres des 4 villages s'articulent autour de rues présentant des linéaires de maisons de ville mitoyennes. Certaines peuvent héberger des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que d'autres usages : garage, ancienne grange, ancien chai...

Identité du territoire :

Du point de vue architectural, elle appartient plus largement à celle du Midi Toulousain. On retrouve l'emploi généralisé de l'argile (brique et tuile) au sein des typologies décrites précédemment.

Matériaux :

Tuile, brique foraine, pierre, galets, sable, chaux pour les mortiers et enduits...

Bois pour les pièces de charpente et les menuiseries, y compris en encadrements d'ouvertures et volets (peints).

Modes constructifs :

La maçonnerie de pierre hourdée au mortier de chaux et sable est dominante sur le territoire. Avec également une grande proportion de murs en brique. Il existe des maisons à structure en pans de bois (avec un remplissage de brique, de torchis, d'adobe) parmi les plus anciennes, ce système est également présent au niveau des étages supérieurs pour des questions de légèreté.

Des interventions plus récentes en parpaings et enduit de ciment gris ont bien souvent mis à mal les caractéristiques du bâti ancien.

OBJECTIFS POURSUIVIS :

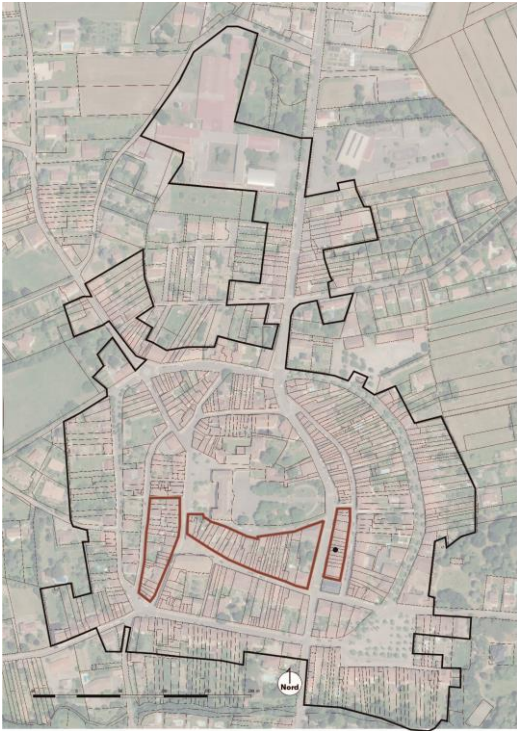
La communauté de communes Arize Lèze et les 4 communes mobilisent des moyens humains et financiers, pour porter cette opération façades en accompagnement de l'OPAH-RU issue de l'ORT.

Les collectivités souhaitent impulser une dynamique de rénovation de façades dans les 4 centres anciens, afin notamment de rendre encore plus visible le renouvellement urbain porté par les opérations communautaires d'amélioration de l'habitat. Au-delà de l'aspect esthétique d'une rénovation, l'enjeu de préservation du bâti ancien est aussi déterminant.

De plus, l'ORT comprend un volet Commerce et Services. Les projets de rénovation de façades sur des immeubles comprenant un local de services, artisanal ou commercial en rez-de-chaussée contribuent à l'attractivité des linéaires commerciaux en coeurs de bourg.

2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE : COMMUNES/ANAH/REGION/DEPARTEMENT

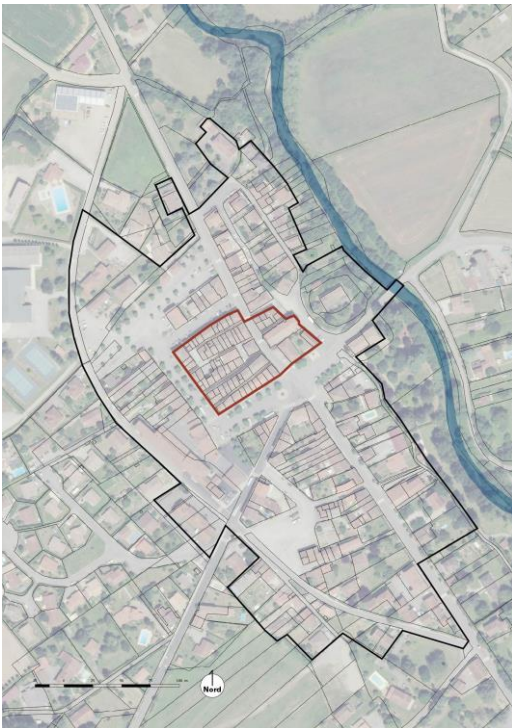
2.1- Périmètre d'intervention



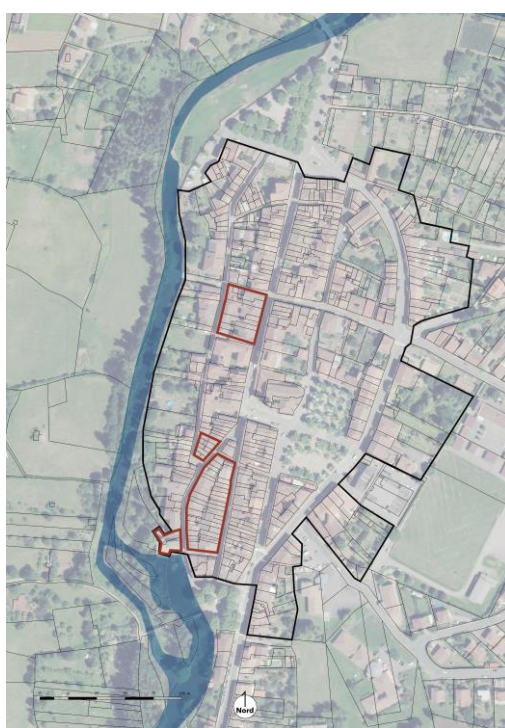
Lézat-sur-Lèze



Daumazan-sur-Arize



Le Fossat



Le-Mas-d'Azil

-  périmètre de l'OPAH-RU
-  ilots dégradés prioritaires
-  arrêts de péril imminent

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

Conditions pour l'attribution de l'aide à la rénovation des façades :

- la façade doit être traitée entièrement. On ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux.
- les toitures ne sont pas prises en compte ; en aucun cas, les éléments de charpente ne seront considérés comme éligibles.
- la façade doit être visible depuis l'espace public.
- le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété (en tant que propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier).
- 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 de logements locatifs, le propriétaire doit conventionner avec l'ANAH ce qui amène une garantie sur la décence des logements.

2.3- Cadre réglementaire à respecter

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur. Les propriétaires demandeurs d'une aide à la rénovation de façades devront obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de leurs projets, y compris les autorisations de voirie pour l'occupation du domaine public par les chantiers.

2.4- Types de bâtis éligibles

Les périmètres ORT marquent le centre ancien des 4 bourgs-centres et comprennent majoritairement des linéaires de maisons de ville mitoyennes, souvent à 3 niveaux.

Les 4 coeurs de bourg sont impactés par un périmètre dit "ABF" du fait de la présence d'un monument historique, classé ou inscrit à l'inventaire.

Les aides à la rénovation de façades sont réservés aux propriétaires privés et excluent donc les bâtiments publics, qui peuvent rentrer dans d'autres dispositifs de subventionnement.

Les éléments de bâti « annexe », visibles depuis l'espace public pourront être pris en compte dans le cadre de travaux d'ensemble d'une façade, par exemple : dépendances, remise, granges, murets... notamment lorsqu'ils s'inscrivent dans la continuité et/ou dans l'alignement du corps bâti principal faisant l'objet d'une restauration.

2.5- Nature des travaux éligibles

Les travaux pouvant donner lieu à subventions dans le cadre du programme façades sont ceux nécessaires à la restauration complète et à la valorisation de la façade :

- les enduits à la chaux en finition grattée fin ou talochée.
- la restauration des systèmes constructifs traditionnels, à pans de bois, appareillage irrégulier de briques et galets ronds de l'Ariège, construction de briques plates, en pierre.
- la restauration des éléments de modénature et d'ornementation :
 - les encadrements de briques apparentes, génoises, moulures, corniches
 - les éléments de ferronnerie, garde-corps, grilles de protection.

Les propriétaires doivent veiller à respecter ces critères dès l'établissement des devis. Ils pourront faire appel à des maîtres d'oeuvre qualifiés si besoin.

Ils pourront mobiliser l'aide du prestataire chargé de l'animation de l'OPAH-RU, du CAUE de l'Ariège, du PNR des Pyrénées Ariégeoises et autres structures associées à l'opération, dès la phase de montage du dossier en amont des travaux.

Pour les menuiseries, la réfection de la façade pourra être l'occasion de repeindre les menuiseries bois en incluant les volets.

Lorsque la composition architecturale d'origine de la façade est existante, elle sera impérativement conservée, sinon la restauration devra proposer une amélioration de l'ordonnancement de la façade dans le sens de la typologie traditionnelle.

Plus spécialement, il sera impératif

- de maintenir les génoises ou les encadrements existants, en brique ou en pierre,
- de disposer les descentes d'eaux pluviales en zinc en limite de façade,
- d'encasturer les éléments techniques, dans la mesure du possible,
- les climatisations doivent être invisibles des édifices ou maisons.

Ne pourront pas être subventionnées, des façades comportant

- des volets roulants à caisson apparents en saillie,
- des climatiseurs ou paraboles accrochés à la façade,
- des menuiseries autres que bois sauf accord ABF et/ou disposition particulière liée à l'activité (Exemple : vitrine d'un commerce).

Tous les éléments pouvant se greffer en façade devront faire l'objet d'une réflexion particulière pour leur intégration.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE : COMMUNES/ANAH/REGION/DEPARTEMENT

3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués

LE DISPOSITIF DE SUIVI -ANIMATION :

L'animation de l'opération Façades est assurée par le prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU Arize Lèze 2021-2026.

Ce prestataire assure auprès des propriétaires le montage des dossiers et vérifie leur éligibilité auprès de l'ANAH et du Conseil Régional, ainsi que leur conformité au présent règlement.

Il représente le guichet unique pour les demandes d'aide à la rénovation des façades.

3.2- Modalités de calcul de l'aide financière

Les objectifs sur la durée de 3 ans (2021 jusqu'à fin 2023) du dispositif expérimental de financement des façades par l'ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU sont évalués comme suit :

- 8 façades rénovées chaque année correspondant 8 immeubles, concernant en prévision, 4 propriétaires occupants et 4 bailleurs.

L'opération sera financée par les différents partenaires et les propriétaires concernés.

PLAN DE FINANCEMENT POSSIBLE POUR LA RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE :

FINANCEUR	Assiette HT maximum	Taux	Aide maximum
ANAH (Etat)	5 000 €	25%	1 250 €
Commune	5 000 €	25%	1 250 €
Conseil Régional Occitanie	5 000 €	25%	1 250 €
Conseil Départemental de l'Ariège		2,5%	125 €
Propriétaire		22,5%	

3.3- Validité de l'aide financière par dossier

Le prestataire pourra suivre la décision d'attribution de l'aide de l'ANAH et informer les 4 communes, le Conseil Régional et la Communauté de Communes de l'éligibilité d'un dossier.

L'aide des communes est conditionnée à la décision d'octroi de l'aide à la rénovation de façades par l'ANAH, dans le cadre de l'OPAH-RU.

La Communauté de Communes enverra aux propriétaires une notification comprenant un plan de financement détaillant les aides accordées :

ANAH, Conseil Régional, Commune, Conseil Départemental.

L'aide accordée pour la rénovation de façades dans le cadre de cette opération est valable 18 mois. En l'absence d'un démarrage des travaux dans ce délai, qui commence à la date de notification par la collectivité, elle est considérée comme caduque.

Un propriétaire ne peut bénéficier qu'une fois de l'aide à la rénovation de façades pour un immeuble donné durant l'OPAH-RU, qui court jusqu'à fin mars 2026.

Rappel :

Le dispositif expérimental de financement des façades par l'ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU est effectif pour une durée de 3 ans : de 2021 jusqu'à fin 2023.

3.4- Modalité de paiement des subventions

Les subventions seront versées à la fin des travaux sur présentation des factures récapitulatives acquittées des entrepreneurs et d'un relevé d'identité bancaire.

Le Comité de Pilotage pourra vérifier les prescriptions, les techniques, les coloris choisis et la qualité d'exécution en fonction de la demande, pour donner son accord au paiement.

3.5- Démarches à suivre par le demandeur

Pour la demande d'aide et l'établissement d'une demande d'aide à la rénovation de façade, le propriétaire doit s'adresser au prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Il doit être éligible aux aides de l'ANAH et peut vérifier son éligibilité avec le concours du prestataire.

Le prestataire réalise souvent une visite sur site ; il pourra s'adjoindre le conseil de l'UDAP/ABF, du CAUE, du maître d'œuvre qualifié mandaté par le propriétaire selon les cas pour examiner le projet de rénovation de façade. Il pourra établir une fiche technique synthétique sur le dossier façade.

Le propriétaire devra faire les démarches parallèles nécessaires pour les autorisations d'urbanisme et de voirie. Il devra demander les devis auprès d'artisans qualifiés.

Le prestataire pourra vérifier les prescriptions, les techniques, les coloris choisis.

La communauté de communes pourra mandater le prestataire en charge de l'animation de l'opération pour une visite de contrôle des travaux et la qualité d'exécution, pour donner son accord au paiement.

Après travaux, le propriétaire justifie les dépenses sur factures et demande le paiement de l'aide ANAH. Les communes procéderont au paiement de leur aide dès paiement par l'ANAH de sa part.

Les pièces justificatives seront transmises au Conseil Régional pour information.

3.6- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide

Pour la demande d'aide et l'établissement d'une demande d'aide à la rénovation de façade, le propriétaire doit s'adresser au prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Le propriétaire doit être éligible aux aides de l'ANAH et peut vérifier son éligibilité avec le concours du prestataire.

3.7- Engagements du demandeur

Dans le cadre de cette opération, les obligations du propriétaire sont les suivantes :

- compléter son dossier de demande d'aide,
- effectuer les démarches d'autorisations d'urbanisme,
- respecter l'avis de l'ABF,
- mettre en place un panneau de chantier,
- compléter les travaux ET leur conformité dans les délais impartis,

- régler les factures

(Il est recommandé de ne pas solder les factures avant la visite de réception des travaux et la visite de conformité).

Remarque : La Commune/l'EPCI et la Région 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 exemple par le biais d'un architecte-conseil.

3.8- Communication

Les collectivités organisatrices du Programme Façades : les 4 communes et la communauté de communes Arize Lèze assureront le suivi de la visibilité de la Commune et de la Région.

Concernant la visibilité de la Région partenaire du programme : tout document transmis dans le cadre de ce programme devra faire apparaître le soutien de la Région Occitanie (logo et/ou mention), notamment dans le règlement d'attribution, la notification d'attribution de l'aide au demandeur, les supports de communication et d'échange avec les différents acteurs impliqués, le panneau de chantier...