



VILLE DE MOISSAC

Règlement Programme FAÇADES communal

(en lieu et place du dispositif précédent Actions complémentaires à l'OPAH-RU)

Mise à jour Avril 2023

Depuis 2010, la volonté municipale a été de mettre en œuvre une politique sociale de l'habitat par le biais de la réhabilitation des logements de son centre ancien afin d'améliorer les conditions de vie des populations résidentes et de favoriser leur maintien à domicile.

Il s'agit en outre pour la commune, de se donner les moyens d'attirer de nouveaux habitants sur un marché immobilier où le rapport qualité/prix est actuellement mauvais et la qualité de l'offre dans l'ancien reste médiocre par rapport aux normes d'habitabilité actuelles. L'enjeu est de mettre en valeur le patrimoine historique dans le centre ancien et de valoriser les entrées de ville, carte de visite pour les touristes au sein du Grand Site Occitanie.

Une étude pré opérationnelle a été réalisée en 2017. Elle a permis d'aboutir à une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH RU 2019/2024) avec un volet renouvellement urbain sur le centre ancien.

Ce dispositif s'opère sur trois secteurs identifiés sur la commune dont deux quartiers prioritaires de la politique de la ville, le quartier du Sarlac et le centre-ville.

Jusqu'en Mars 2023, l'OPAH RU précise la mise en place d'actions complémentaires (aide à la remise sur le marché des logements vacants, aide pour l'accession à la propriété, et ravalements de façade) – non subventionnable par l'ANAH. A la lecture des résultats depuis 2019 et dans un contexte inédit de forte inflation, la commune décide de concentrer des moyens sur un programme Façades qui s'articulera avec celui de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée dans le cadre du contrat Bourg-centre, la Fondation du Patrimoine et les aides de l'OPAH intercommunales tout en abandonnant temporairement (jusqu'à la fin du programme Façades de la région fin 2024) les volets Sortie de vacances et Accession à la propriété.

L'objet de ce document est de décrire les aides financières complémentaires de l'OPAH RU de la commune et de ses partenaires et leurs conditions d'octroi en application de la délibération **XX** votée en conseil municipal de Moissac le 13 avril 2023



Table des matières

Contexte	2
Périmètres de l'opération façades dans l'OPAH RU.....	3
Qualité des demandeurs	3
Cahier des charges technique	3
Les façades concernées :	4
Les travaux concernés :	4
Calcul de la subvention façade.....	5
Durée.....	5
Constitution du dossier	5
Validation des aides	6
Commission façades :	7

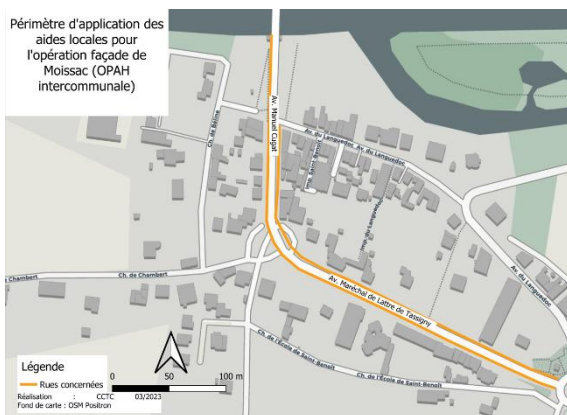
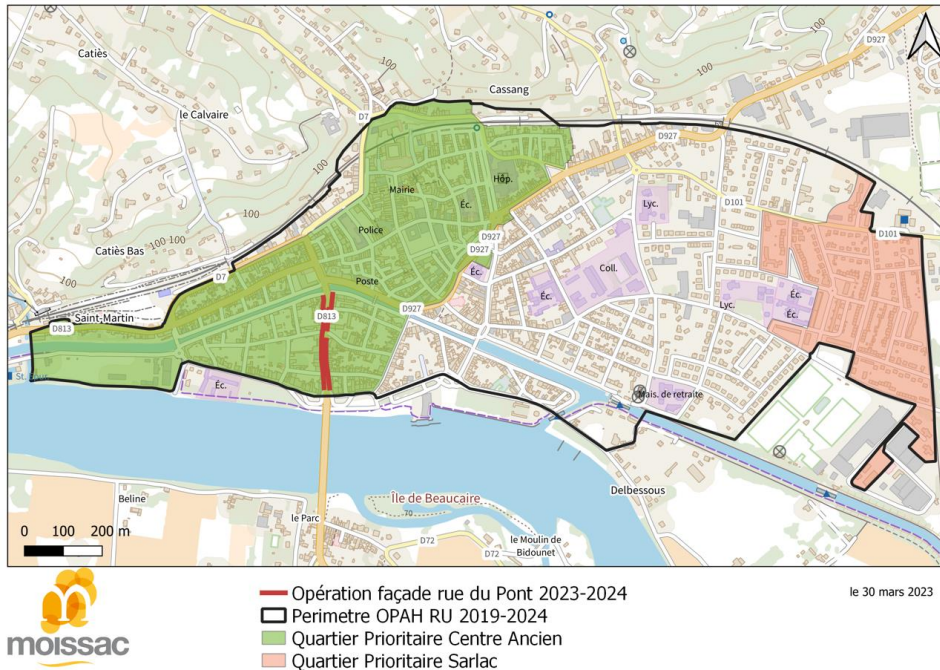
Contexte

Cette opération Façades consiste à apporter aux propriétaires (bailleurs et occupants) des aides financières ou/et des dispositifs de défiscalisation afin qu'ils puissent réaliser des travaux de rénovation.

En plus du ravalement ciblé sur secteurs choisis, le souhait de la Ville est d'élargir la subvention destinée aux façades pour inclure les menuiseries et ouvertures sur le périmètre renforcé, réduit à une seule rue (rue du Pont) qui constitue la principale entrée de la ville, afin de limiter l'effet d'éparpillement.

De cette manière, les projets de remplacement des menuiseries qui ne relèvent pas du dispositif OPAH-RU avec les subventions de l'ANAH (lutte contre l'habitat indigne, autonomie, amélioration thermique) peuvent tout de même être subventionnés par la ville. Ceci permet un contrôle des services d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration préalable aux travaux, et aidera des propriétaires à mettre en conformité des situations qui ne le sont pas tels que des menuiseries PVC, des volets roulants.

Périmètres de l'opération façades dans l'OPAH RU



Périmètre hors OPAH RU subventionnable par l'OPAH intercommunale (date de lancement de l'Opération non encore fixée)

Règlement

Ce règlement a pour but d'éviter des réalisations de mauvaise qualité, de permettre par une aide conjointe communale, intercommunale et régionale de parvenir à des réalisations pérennes et qualitatives et d'orienter les propriétaires dans leurs questionnements relatifs à la rénovation des façades.

Qualité des demandeurs

Tout propriétaire d'un logement (bailleur ou occupant à l'année, personnes physiques, personnes morales sauf bailleurs sociaux) ayant une façade située dans le périmètre défini peut déposer un dossier de demande de subvention dès l'instant où son projet correspond au cahier des charges préétabli. Sont exclues de ce dispositif les résidences secondaires.

Cahier des charges technique

Les subventions destinées aux travaux de ravalement de façades sont réservées à la réalisation de travaux complets de la façade (on ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux).

Le cahier des charges reste toutefois modulable à titre exceptionnel suivant l'état initial de la façade pour certains dossiers complexes (exemple : immeuble traversant et angle avec surface façade importante).

A ce règlement s'ajoutent les prescriptions réglementaires du PLU ainsi que les avis et les prescriptions établis par l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors des dépôts de déclarations préalables ou de permis de construire.

Ainsi seraient exclus du champ d'octroi du présent règlement les programmes qui ne respecteraient pas les prescriptions précitées.

Le recours à un homme de l'art (Architecte ou maître d'œuvre) pourra être imposé par l'ABF pour les programmes de travaux importants ou susceptibles de porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades concernées :

- Les façades donnant sur l'espace public ou visibles depuis le domaine public ;
- Le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués ;
- Les façades d'immeubles majoritairement destinés à l'habitation ;
- Les façades intégrant un local commercial

Les travaux concernés :

Tous les travaux conformes aux autorisations délivrées sont pris en compte et plus particulièrement les travaux de conservation, restauration et restitution de :

- façades enduites et/ou badigeonnées,
- pierres de taille telles que tableaux, linteaux, chaînages...
- décors anciens, bandeaux, sculptures, génoises, entablements ...
- ferronneries, garde-corps, grilles ...
- zingueries,
- menuiseries (portes, fenêtres, volets) et serrureries des portes, portails, lambrequins, ...
- traces de vestiges anciens et leur insertion dans l'aspect de l'édifice ...
- pans de bois,
- restitution d'ouvertures pour recréer des alignements, ...

Cette liste n'est pas exhaustive, les parties d'immeubles concernées, façades ou pignon, doivent être visibles depuis l'espace public.

Précisions sur le type de travaux à effectuer :

Les recommandations jointes à l'autorisation d'urbanisme obtenue (déclaration préalable aux travaux ou permis de construire) et l'accord conforme de l'ABF ainsi que la réglementation de l'AVAP doivent être respectés.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Calcul de la subvention façade

PERIMETRE	NOM DE L'AIDE	SUBVENTION MOISSAC	SUBVENTION PARTENAIRE	Nombre de façades dont la :		Plafond de subvention par partenaire	
				surface< 120 m2	surface> 120m2	plafond 1	plafond 2
OPAH renforcé rue du Pont	Aides FACADES OPAH RU renforcées incluant les menuiseries	40%	40% région	7	1	7 500 €	13 000 €
OPAH RU hors rue du Pont	Aides FACADES OPAH RU non renforcées incluant les menuiseries	25%	25% région	5	1	2 000 €	4 000 €
OPAH RU	BONUS PATRIMONIAL OPAH RU	1500 € (forfait)	0	3		1 500 €	SO
Secteur St Benoit (2 rues)	Aides FACADES COMMUNALES // EPCI = OPAH Intercommunale	15%	15% EPCI	3		2 400 €	SO
toute ville hors OPAH RU	Aides FACADES fondation du patrimoine (plafond 10k€ de travaux)	2%	0	5		200 €	SO

A noter : le « Bonus patrimonial » vise à compléter les aides (dans la limite de 80% d'aides publiques cumulées par opération) pour des bâtiments à haute valeur patrimoniale qui nécessitent des travaux/matériaux/finitions particulièrement soignés.

Volet copropriété :

Les copropriétés sont éligibles à condition que le syndicat de copropriété soit maître d'ouvrage de l'opération. Les projets seront étudiés au cas par cas.

Durée

- Les aides Commune -Région sont définies jusqu'à la fin de l'opération Façade de la Région Occitanie jusqu'au 31/12/2024.
- Les aides Commune -Communauté de communes sont définies jusqu'à la fin de l'OPAH intercommunale d'une durée de 3 ans.
- La labellisation par la Fondation du Patrimoine est valable 5 ans mais la subvention communale est actée jusqu'au 31 décembre 2024.

La subvention Façades est cumulable avec les subventions de l'ANAH qui prendra fin au 28 mai 2024.

La subvention Façades intègre les menuiseries dans le cadre de la rénovation complète de la façade : si la façade comporte des volets ou fenêtres en PVC/métal ou des menuiseries en simple vitrage, dans le cas de leur remplacement par menuiseries bois et selon recommandations de l'avis de l'ABF, l'aide Façade pourra être mobilisée.

NB : si le propriétaire ne respecte pas les prescriptions de l'ABF (Architecte du Bâtiment de France) pour la mise en conformité des menuiseries, la subvention façade ne pourra pas être attribuée et versée.

Constitution du dossier

La commune de Moissac est « guichet unique » de l'opération et se charge de :

- recevoir les dossiers des demandeurs
- instruire via l'organisation d'une commission façades
- verser les aides financières au particulier à l'exception de la subvention Fondation du Patrimoine directement versée par celle-ci.

Le dossier de demande de subvention, constitué par le propriétaire avec l'aide du cabinet Urbanis, comprendra :

- la copie du livret de famille ou la copie de la carte d'identité du ou des propriétaires,
- la copie de la déclaration préalable aux travaux ou du permis de construire,
- les devis d'entreprises,
- des photos de l'immeuble,
- le plan de situation,
- l'attestation notariée de propriété,
- une lettre de demande de subvention remplie et signée par le pétitionnaire (un formulaire à signer).
- La prescription de l'Architecte des Bâtiments de France si la localisation se trouve au sein de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- Un Relevé d'Identité Bancaire

Validation des aides

URBANIS transmettra par mail à la ville le dossier pour validation (validation des élus en commission dématérialisée), ces dossiers pourront être évoqués et validés également lors des Comités Techniques de l'OPAH RU.

La durée de validité de la subvention est de 2 ans à partir de la date de la délibération en conseil municipal (le demandeur devra vérifier par ailleurs de la durée de validité de la Déclaration Préalable de Travaux)

Validation et versement des aides

Les subventions seront attribuées aux demandeurs dans la limite des crédits disponibles par la ville de Moissac et de ses partenaires. Les demandes devront répondre aux critères d'éligibilité et l'attribution se fera au vu du dossier présenté et après examen par la commission (dématérialisée) chargée des actions d'accompagnement.

Décision d'attribution

La décision d'attribution prise par le Conseil Municipal sur proposition de la commission dématérialisée et sera communiquée au demandeur par écrit.

Démarrage des travaux (le cas échéant)

Les travaux ne pourront commencer que dans la mesure où l'accord de principe d'octroi a été émis et envoyé par lettre au bénéficiaire par la ville et à l'issue de l'octroi préalable de l'autorisation d'urbanisme concernée.

Versement de la subvention

Pour un dossier façade, la commune en tant que Guichet Unique se charge du versement en une fois des aides auprès du bénéficiaire.

Dispositif de suivi

Afin de traiter rapidement les demandes de subventions, les membres de la commission recevront les dossiers par voie dématérialisée. Ils donneront leur avis suite l'examen des dossiers. En lien étroit avec le technicien référent de l'OPAH RU et l' élu référent, les demandes de subventions façades feront l'objet d'une délibération qui sera soumise au conseil municipal.

Les membres de la commission OPAH RU (dématérialisée) pour validation des dossiers sont :

- Les élus de la commission « Urbanisme – logement – voirie »

Les membres sans voix délibérative :

- Service urbanisme de la ville
- Référent OPAH RU

Son rôle consiste à :

- Examiner chaque dossier de demande de subvention façades
- Demander le cas échéant tout complément d'information aux propriétaires,
- Emettre le principe de l'accord ou de refus de subvention, avant validation par le conseil municipal,
- A vérifier les conditions requises pour le versement.

Commission façades :

L'aide Régionale est conditionnée à l'organisation d'une commission façades qui se réunit à minima 2 fois par an (1/ pour examen des dossiers de demande d'aide, échanger sur les dossiers complexes,2/ pour valider la conformité des réalisations puis engager versement de la subvention).

La composition de la **commission Façades** (physique) :

- 3 élus
- 2 Représentants services technique urbanisme / service Développement et Politiques contractuelles.
- UDAP / ABF
- Représentant Région
- URBANIS pour suivi-animation du programme de l'OPAH RU
- CAUE du Tarn-et-Garonne

(Liste des participants non exhaustive)

L'équipe de suivi animation

Urbanis, chargé du suivi animation de l'OPAH RU est chargé :

- D'informer les propriétaires des aides existantes,
- De les conseiller sur le type de prestations à entreprendre,
- De les aider à constituer les dossiers de demandes de subvention Ville,
- De déposer à la Ville les dossiers d'actions d'accompagnement.

Toutefois, URBANIS, dont le rôle n'est pas de se substituer à l'intervention d'un homme de l'art mais au contraire d'en encourager l'intervention auprès des propriétaires, ne saurait être tenu pour responsable des problèmes survenant à la suite de l'exécution des travaux. L'artisan, l'entreprise, l'architecte ou le maître d'œuvre en assument la pleine et entière responsabilité.