



« PROGRAMME FAÇADES »

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

COMMUNE DE MOISSAC



SOMMAIRE

1- PRESENTATION DU PROGRAMME

- 1.1- Contexte
- 1.2- Objectifs

2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE FACADES A MOISSAC

- 2.1- Périmètre d'intervention
- 2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné
- 2.3- Cadre réglementaire à respecter
- 2.4- Types de bâtis éligibles
- 2.5- Nature des travaux éligibles

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE

- 3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués
- 3.2- Modalités de calcul de l'aide financière
- 3.3- Validité de la subvention
- 3.4- Modalité de paiement des subventions
- 3.5- Cumul des subventions
- 3.6- Démarches à suivre par le demandeur
- 3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide
- 3.8- Engagements du demandeur
- 3.9- Communication

4- ANNEXES

- 4.1- Tableau des aides globales dédiées à la rénovation des façades à Moissac
- 4.2- Règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la ville de Moissac

1- PRESENTATION DU PROGRAMME

1.1- Contexte

La ville de Moissac s'est engagée dans une dynamique de valorisation patrimoniale depuis 1985, date de la première OPAH. Ce travail de longue haleine est mené par la collectivité à travers la mise en place de l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) applicable depuis 2020, des différentes OPAH et politiques contractuelles visant à requalifier le centre-ville (Grand Site Occitanie en 2018, Bourg Centre en 2019, Petites Villes de Demain en 2022). Ce quartier concentre des atouts et des difficultés : en effet il regroupe l'ensemble de l'appareil commercial de proximité de la ville ainsi que les atouts touristiques majeurs (patrimoniaux avec l'Abbaye de Moissac inscrite au Patrimoine mondial au titre des chemins de Compostelle), des hôtels particuliers d'armateurs du XVIIIe siècle et des ensembles art déco remarquables), tout en étant classé également en Politique de la Ville au regard des difficultés financières et sociales rencontrées par ses habitants.

La commune de Moissac souhaite poursuivre ses actions au sein du dispositif régional Bourg Centre sur la période 2023-2028, incluant ce programme Façades.

1.2 - Objectifs

La ville a lancé une opération Façade via des aides spécifiques le 26 septembre 2019 : 16 opérations ont été validées sur la période mai 2019 – décembre 2022 sur les 25 prévues.

La ville souhaite renforcer son dispositif avec 2 objectifs :

- Concentrer le dispositif d'aides financières sur un axe stratégique pour obtenir un « effet vitrine » afin de valoriser les entrées de ville impactant les premières perceptions des visiteurs lors de leur visite de la ville
- Requalifier le centre ancien et donner un sentiment de fierté aux habitants, entraînant un effet d'entraînement sur toute la commune

Il s'agit d'une opération faisant l'objet de programmes d'investissements annuels, qui prendra fin au 31 décembre 2024 portant sur la restauration des façades, ainsi que le changement des menuiseries.

Ces points ne sont pas couverts par l'OPAH RU avec les subventions de l'ANAH dès lors qu'aucune amélioration thermique n'est atteinte. L'opération s'inscrit dans le règlement de l'AVAP qui décrit les principales caractéristiques du bâti concerné (spécificités architecturales locales, identité du territoire, matériaux et/ou modes constructifs).

En matière quantitative, l'objectif par an est le ravalement de 14 façades au sein de l'OPAH RU rassemblant 2 quartiers prioritaires de la ville.

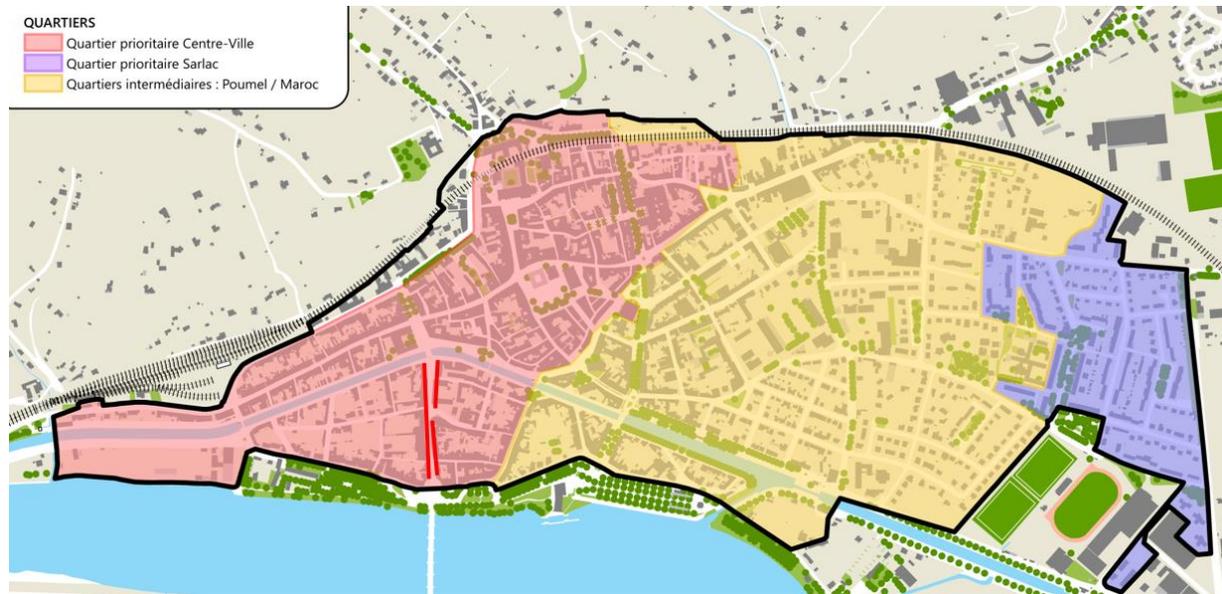
2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE VILLE DE MOISSAC -REGION OCCITANIE

2.1- Périmètre d'intervention

Fort de l'expérience de quatre OPAH antérieures, la commune souhaite simplifier son précédent dispositif qui portait sur 76 rues avec 4 niveaux d'intervention différents. Elle définit donc un périmètre RENFORCE au sein de l'OPAH RU sur la rue du PONT, artère d'entrée de ville qui observe le principal flux routier de la ville (venant de l'autoroute A62 avec environ 10 000 véhicules / jour) et qui subit une dégradation particulière du fait de sa position entre la rivière Tarn et le canal des 2 mers, entraînant de fait des remontées capillaires sur les façades.

Il s'agit en outre de limiter l'effet d'éparpillement alors que l'opération durera moins de 24 mois et de favoriser un effet incitatif auprès des propriétaires dans un contexte de forte inflation sur les prix.

D'autre part, des aides plus limitées en nombre et en montant seront disponibles sur le restant du périmètre OPAH RU, notamment à proximité de l'Abbaye de Moissac. A noter qu'aucune de ces aides n'est cumulable avec la future OPAH intercommunale qui se déploiera à partir de septembre 2023, mais pourront bénéficier d'un dispositif de défiscalisation si une labellisation est obtenue avec la Fondation du Patrimoine.



NOIR : limite périmètre OPAHRU 2019-2024 ROUGE : OPERATION FACADE RENFORCE (rue du Pont)

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

2.2.1 Conditions de propriété :

L'aide conjointe mairie-région est ouverte aux propriétaires bailleurs ou occupants, physiques ou morales (associations, entreprises, SCI, à l'exception des bailleurs sociaux) quelles que soient leurs conditions de ressources. Sont exclues les résidences secondaires.

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.

Conditions des immeubles :

Les immeubles en monopropriété ou en copropriété sont éligibles.

Leur façade doit être visible depuis l'espace public.

Leur façade doit être traitée entièrement ; néanmoins en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'intervention pourra être de nature différente selon les étages et l'état de dégradation (par exemple : un soubassement ciment devra être détruit en rez-de -chaussée et un nettoyage /et / ou un

badigeonnage d'uniformisation peut suffire sur les étages supérieurs). L'Architecte des Bâtiments de France devra donner un avis favorable à ces exceptions.

2.3- Cadre réglementaire à respecter

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur, notamment celle de l'AVAP et du code de l'Urbanisme.

2.4- Types de bâtis éligibles

Tous types de bâtis sont éligibles pourvu qu'ils se situent en périmètre renforcé (rue du Pont) ou dans l'OPAH RU, à l'exception d'une isolation extérieure. La priorité est donnée aux bâtiments à forte valeur patrimoniale, notamment des centres anciens.

Les éléments de bâti « annexe » (ex : dépendances, remise, granges, murets, ...) ne seront pas retenus.

2.5- Nature des travaux éligibles

Nature des travaux : Tous les travaux conformes aux autorisations délivrées seront 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,
- restauration et remplacement des menuiseries (portes et fenêtres, réparation et/ou restitution des volets) encadrement de portes, portails ...
- traces de vestiges anciens et leur insertion dans l'aspect de l'édifice ...
- pans de bois,
- restitution d'ouvertures pour recréer des alignements, ...

Les toitures ne sont pas prises en compte ainsi que la dépose et encastremements éventuels d'éléments parasites.

Techniques préconisées :

La mise en valeur du bâti ancien suppose l'application de techniques de mise en œuvre adaptées à la nature de ses matériaux en fonction de difficultés spécifiques, l'objectif étant la réalisation de travaux le plus pérennes possible.

En présence d'une humidité ascensionnelle importante (située en bas des murs), le nettoyage / piquage devrait avoir lieu idéalement plusieurs mois à 1 an avant la réalisation de l'enduit (si possible durant la période d'été) pour un séchage optimal. Ce piquage peut être réalisé dans un premier

temps, avant la réalisation de l'enduit sur une hauteur comprise entre 1,00 m à 1,50 m afin d'éviter les surcouts qu'entraînerait le montage/démontage d'un échafaudage à 2 reprises.

Les techniques préconisées (après analyse de façades qui ont été ravalées durant l'OPAH 2012-2018) sont :

- Eliminer les soubassements ciments (garder l'alignement mais remplacer par une surépaisseur d'enduit à la **chaux aérienne** afin de laisser respirer le support et réguler le taux d'humidité.
- Faire un piquage intégral de la façade (sauf si l'état des étages ne nécessite pas un nouvel enduit). Il suffira d'effectuer un nettoyage basse pression OU effectuer à postériori un badigeon d'uniformisation ou un enduit pelliculaire dans le ton des terres de la région pour s'assurer d'une teinte identique sur l'ensemble du bâtiment.
- Les enduits doivent être réalisés au mortier de **chaux aérienne** et sable de carrière locale dans la teinte des terres de la région, **finition talochée**. (un enduit prêt à l'emploi respirant spécial rénovation à la *chaux aérienne peut être envisagé* (2 couches nécessaires (sous-couche et enduit final (2 à 2,5 cm d'épaisseur environ). En présence de petites fissures non structurelles l'enduit pourra être fibré.
- Les parements de briques doivent être nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Ils seront rejointoyés au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale.
- Les corniches, modénatures de façades et encadrements des baies doivent être conservés, restaurés. Le remplacement des briques foraines s'effectuera en tiroir à l'aide de briques foraines de réemploi. Les parements seront rejointoyés au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale. En finition une eau forte d'harmonisation ou badigeon de chaux aérienne seront appliqués.
- L'enduit reçoit une finition talochée dans le centre ancien de Moissac

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc.

Dans le cas des immeubles datant des années 30, le type d'enduit mis en œuvre sera adapté aux matériaux composant les murs. En l'absence d'humidité et dans le cas où l'enduit existant est en bon état et présente une bonne adhérence au support, il pourra être envisagé d'effectuer un simple badigeon à la chaux, une peinture minérale ou un enduit pelliculaire selon la situation.

En matière de couleur, se référer à l'AVAP (extrait- voir Annexes) :



Palette de couleurs: les teintes des enduits de chaux ou terre et sables locaux. (1.20.3.s).

Palette de couleurs: les teintes de badigeons de chaux et pigments minéraux (terres). (1.20.3.s).

Palette de couleurs: les portes, les fenêtres et les contrevents. (1.20.3.s).



La façade est enduite et reçoit un badigeon à la chaux coloré avec des pigments naturels.

Les menuiseries sont peintes.

Les encadrements sont marqués. Ils reçoivent un badigeon qui se distingue de la teinte de la façade.

Les menuiseries sont peintes.

Le soubassement est enduit et badigeonné d'une couleur qui le distingue des autres éléments de la façade

Les enduits de chaux teintés par la couleur des sables, donnent une couleur d'ensemble à la ville. Les tons chauds et lumineux se déclinent dans une palette où dominent ocres et teintes d'oxydes de fer naturels.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE COMMUNE/REGION

3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués

Le soutien de la Région sera conditionné aux points suivants :

- les bâtiments devront être intégrés dans le cadre d'un schéma d'aménagement global faisant l'objet de programmes d'investissements annuels tels que le décrit l'OPAH RU 2019-2024 ;
- L'opération de réhabilitation devra être accompagnée par un maître d'œuvre qualifié le cas échéant ;
- La Commune met en place un guichet unique coordonné en charge du programme pilotée par l'opérateur retenu par la commune dans le cadre de l'OPAH RU : le cabinet URBANIS.

Sa mission sera de :

- D'informer les propriétaires des aides existantes (action appuyée par le Service politiques contractuelles de Moissac)
- 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,

La mission de la ville sera de :

- solliciter les prescriptions de l'ABF
- émettre un avis concernant les travaux terminés avec l'ABF
- présenter les dossiers des demandeurs à la commission façades
- verser l'aide communale au bénéficiaire
- verser l'aide complémentaire de la Région au bénéficiaire

La commune est l'interlocuteur unique pour les aides financières communes et Région.

- Mise en place d'une instance en charge de l'examen des demandes et du suivi du programme dite (« Commission Façades ») réunissable en présentiel ou par consultation à distance une fois par an, composée de :

Elus : maire de Moissac M. Lopez ; adjoint à l'urbanisme M. Puchouau ; JC. Thiers, conseiller.

Techniciens commune de Moissac : architecte de la ville M. Ena, chargée d'OPAH RU , Mme Roudalès, Responsable Politiques Contractuelles Mme Cance,

Partenaires : Architecte des Bâtiments de France Mme Coulon, directeur du CAUE M. Millasseau, référente Région Mme Soury

Les décisions prises seront de trois natures : acceptation, refus, dérogations notamment par rapport aux menuiseries.

3.2- Modalités de calcul de l'aide financière conjointe

Après concertation avec la commission Façades, les aides sont ainsi définies :

| PERIMETRE RENFORCE RUE DU PONT | Aide communale | Aide régionale | Plafond |
|---|----------------|----------------|--|
| Aides FACADES OPAH RU renforcées incluant les menuiseries | 40% | 40% | 7 500 € - S< 120m2 13 000 € - S > 120m2 |

| PERIMETRE OPAH RU HORS RUE DU PONT | Aide communale | Aide régionale | Plafond |
|--|----------------|----------------|--|
| Aides FACADES OPAH RU incluant les menuiseries | 25% | 25% | 2 000 € - S< 120m2 4 000 € - S > 120 m2 |

L'aide Régionale sera affectée à la Collectivité organisatrice du « guichet unique », qui se charge ensuite de verser également l'aide de la Région au bénéficiaire de la subvention.

3.3- Validité de l'aide financière par dossier

Les aides communales et régionales sont mobilisables jusqu'au 31 DECEMBRE 2024. Les dossiers auront dû être déposés auprès du guichet unique et approuvés avant cette date.

Un demandeur ne pourra faire de demande de subvention pour le même objet durant les 10 ans suivant l'obtention de cette aide financière.

3.4- Modalité de paiement des subventions

L'aide conjointe (Région/Commune) sera versée en une fois (aucun acompte ne sera accordé). Le paiement sera effectué après la visite de conformité déclenchée par le demandeur auprès du guichet unique.

Attribution des subventions Façade

Les subventions seront attribuées aux demandeurs dans la limite des crédits disponibles par la ville de Moissac et de la Région. 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 sera prise par le Conseil Municipal sur proposition de la commission Facade 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

Le versement de la subvention sera effectué pour un dossier façade après un avis favorable au vu des travaux réalisés et au vu du respect des prescriptions de l'arrêté de déclaration de travaux ou du permis

de construire et également au vu des factures dûment acquittées fournies par le demandeur. Le pétitionnaire devra également présenter un relevé d'identité bancaire.

Si la ville et l'ABF émettent un avis défavorable ou des réserves (travaux non conformes), la demande de paiement de la subvention sera présentée à la ville qui décidera du versement ou non de la subvention.

La commune en tant que Guichet Unique se charge du versement de l'aide ville et de l'aide complémentaire de la Région auprès des particuliers.

3.5- Cumul des subventions

Le cumul des aides publiques ne pourra excéder 80% du montant de l'opération, 20% minimum du coût restant à la charge des propriétaires.

3.6- Démarches à suivre par le demandeur

- retrait du dossier de demande auprès de l'opérateur mandaté par la mairie Urbanis (A. Labacci – permanence les jeudis en mairie sur rdv : 06 68 32 57 30 ou alena.labacci@urbanis.fr)
- organisation d'une première visite in situ/ ou envoi de photographie (façades et façades adjacentes) avec l'Architecte des bâtiments de France
- élaboration d'une fiche de prescription par l'ABF, remise à l'opérateur Urbanis et au propriétaire nécessaire à la demande de devis
- demande auprès du service urbanisme de la ville d'une Déclaration préalable de travaux (DP) ;
- demandes de devis auprès d'artisans qualifiés,
- examen puis notification de la décision de la « Commission façades »,
- vote en conseil municipal
- suite à donner et démarches à effectuer pour le démarrage des travaux (ouverture de chantier, autorisation de voirie)
- factures à fournir à la fin des travaux pour la demande de paiement,
- visite de contrôle de conformité,
- versement de la subvention

3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide par les propriétaires

- formulaire de demande intégrant une photo(s) en couleur avant travaux (façade(s) et contexte élargi à la place/rue...)
- justificatif du titre de propriété du demandeur (en tant que propriétaire, co propriétaire ou usufruitier).
- attestation du caractère décent et salubre des logements loués –le cas échéant,
- fiche de prescription établie avec la Commune/l'UDAP/ABF/le CAUE (plan (élévation) de la/des façade(s) faisant apparaître les types et caractéristiques des matériaux utilisés)
- plan de situation (extrait cadastral) des unités foncières concernées,
- devis descriptifs et/ou estimatifs détaillés des travaux par un maître d'œuvre qualifié,
- copie des autorisations d'urbanisme,
- copie de l'avis de l'UDAP avec prescriptions de l'ABF selon les cas / conseils du CAUE
- RIB

3.8- Engagements du demandeur

Le demandeur devra remettre un dossier complet, mettre en place le panneau de chantier et veiller à la réalisation des travaux dans le délai imparti et en 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 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.

3.9- Communication

La collectivité organisatrice du guichet unique dédié au Programme façades assurera 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...

4- ANNEXES

4.1 Tableau global des aides avec objectifs quantitatifs 2023-2024

| PERIMETRE | NOM DE L'AIDE | SUBVENTION MOISSAC | SUBVENTION PARTENAIRE | Nombre de façades dont la : | | Plafond de subvention par partenaire | |
|-----------------------------------|---|--------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| | | | | surface < 120 m ² | surface > 120 m ² | 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 |

4.2 Règlement AVAP

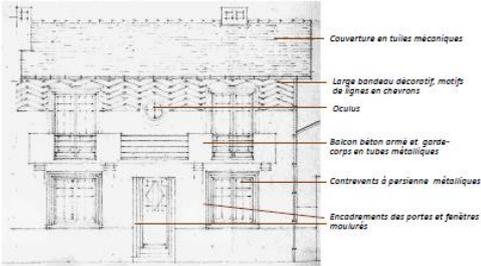
Ce document de 100 pages précise par période de construction les prescriptions architecturales à appliquer (version du 24 juillet 2015, approuvé en 2020).

1-5-4 LES EDIFICES INTÉRESSANTS : le bâti des années 1930, la reconstruction

Illustration des enjeux



Illustration du vocabulaire des règles



Éléments de décor propres au style « art déco » à restituer ou conserver. Exemple : modénatures, ferronneries (1-9-9.c)



1.5.4 LES EDIFICES INTÉRESSANTS : le bâti des années 1930, la reconstruction

Enjeux objectifs

Suite à la dramatique crue de 1930, la reconstruction d'édifices remarquables (Hall de Paris) et de nombreuses maisons (plusieurs centaines) dans un temps très court est un fait marquant dans l'histoire architecturale et urbaine de la ville. Les édifices de cette époque, sont caractérisés par des compositions architecturales et l'emploi de matériaux, d'ornements, de décors dans une écriture dite « art déco » riche, variée et inventive. Cette valeur touche également un aspect de patrimoine immatériel lié à la mémoire des crues du Tam et de la Garonne et du mouvement d'entraide européen d'alors. L'objectif est de reconnaître protéger et valoriser ce pan d'histoire bâtie original.

Règles strictes

1-5-4-1.s Les façades « art déco » identifiées au plan de l'AVAP sont conservées*.
1-5-4-2.s Les modénatures* et décors sont apparents en totalité.
1-5-4-3.s Les façades ou parties de façades enduites sont enduites et peintes. L'épaisseur de l'enduit est sans saillie par rapport à la modénature*.
1-5-4-4.s Les parties et éléments de façade en pierre sont conservés et sont réparés par des pierres de même nature, aspect, tailles...
1-5-4-5.s Les parties et éléments de façade en briques sont conservés et sont réparés par des briques de même nature, aspect, tailles...
1-5-4-6.s Les parements de briques, de pierre, les modénatures*, décors de toutes natures, les enduits sont nettoyés et entretenus avec des techniques non abrasives.
1-5-4-7.s Les couleurs d'enduits sont fixées en référence à la palette de couleurs déposée en mairie. Sa conformité est vérifiée par les autorités compétentes après séchage.
1-5-4-8.s Les ferronneries, garde-corps, barres d'appui sont peints en référence à la palette de couleurs déposée en mairie. Sa conformité est vérifiée par les autorités compétentes après séchage.

Règle cadre

1-5-4-9.c Les façades « art déco » sont réparées ou restituées en conformité aux dispositions originelles* ou en référence à celles d'un édifice du même type. L'évaluation du projet porte sur :

- l'identification de la composition architecturale et des techniques originelles* ;
- la démolition et la dépose des ouvrages altérant la façade d'origine ;
- la restitution des dispositions originelles de la composition, de l'ordonnance, du décor, des modénatures*, ouvrages de second œuvre* : soubassements, lignes verticales, lignes horizontales, encadrements des baies, ornements particuliers ;
- leurs dimensions, matériaux, techniques et profils* ;
- les balcons (leur structure, leur saillie, leurs matériaux) ;
- les ferronneries, garde-corps, barre d'appui ;
- le choix des matériaux et des techniques de mise en œuvre :
 - réparation par des briques et des pierres de même nature, aspect, tailles... ;
 - enduits, peintures ;
 - la capacité de persistance* des matériaux figurant sur les plans de façade du projet*.