

Communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne

6 avenue de Saint-Céré – 46110 VAYRAC

Tél : 09.80.50.10.18 – Courriel : habitat@cauvaldor.fr

**DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT, DE
L'ENVIRONNEMENT ET DE L'INGENIERIE TECHNIQUE**
Service Habitat

Règlement d'attribution de l'aide intercommunale à la restauration de
façades dans le cadre de l'OPAH-PIG

Version 2025

Date : 10 février 2025

Nombre de pages : 12

Table des matières

GLOSSAIRE	3
<u>REGLEMENT D'ATTRIBUTION D'UNE AIDE INTERCOMMUNALE A LA RESTAURATION DE FAÇADES</u>	<u>4</u>
1. INTRODUCTION	4
2. ELIGIBILITE	4
2.1. PERIMETRE	4
2.2. QUALITE DES IMMEUBLES	4
2.3. QUALITE DES FAÇADES	5
2.4. QUALITE DES DEMANDEURS	5
2.5. MONTANT MINIMAL DE TRAVAUX	5
2.6. TRAVAUX SUBVENTIONNES	5
3. MONTANT DE L'AIDE	6
4. MODALITES D'OCTROI DE LA SUBVENTION	6
4.1. CONDITIONS GENERALES	6
4.2. DEMARCHE A SUIVRE PAR LE DEMANDEUR (SYNTHESE)	7
4.3. DEMARCHE A SUIVRE PAR LE DEMANDEUR (DETAILLÉE)	7
4.4. SPECIFICITE POUR LES DEMANDES ISSUES DE LA COMMUNE DE SOUILLAC.....	8
4.5. DELAIS D'INSTRUCTION	8
4.6. NOTIFICATION D'ELIGIBILITE A LA SUBVENTION ET REALISATION DES TRAVAUX	9
4.7. PREALABLE AU VERSEMENT DE LA SUBVENTION	9
4.8. DELAI DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION	10
5. MODIFICATION DU REGLEMENT	10
6. REGLEMENT DES LITIGES	10
7. COORDONNEES DES SERVICES	10
<u>ANNEXE : FORMULAIRE DE DEMANDE DE SUBVENTION « RESTAURATION DE FAÇADES »</u>	<u>11</u>

GLOSSAIRE

ADS : Application du Droit des Sols

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

ANAH : Agence nationale de l'Amélioration de l'Habitat

PLUi-H : Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat

UDAP/ABF : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine / Architectes et Techniciens des Bâtiments de France

CAUE : Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

DAACT : Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

REGLEMENT D'ATTRIBUTION D'UNE AIDE INTERCOMMUNALE A LA RESTAURATION DE FAÇADES

1. INTRODUCTION

La communauté de communes CAUVALDOR met en place dispositif d'aides à la rénovation des logements (PIG sur l'ensemble des communes et OPAH pour 7 communes PVD).

En complément, elle aide les propriétaires ayant des projets de restauration de façades répondant aux critères d'éligibilité énoncés ci-après. L'objectif de la mise en place de cette aide est la valorisation du patrimoine architectural et urbain des centres historiques des bourgs et du maillage villageois sur l'ensemble du territoire de Cauvaldor, en incitant les propriétaires à réaliser des réhabilitations complètes et de qualité.

Le présent règlement est applicable pendant la durée du PIG/OPAH. Le service Habitat de Cauvaldor accompagnera les bénéficiaires pour monter le dossier de demande d'aides. Dans le cadre de l'OPAH, le dossier sera commun avec celui réalisé pour l'aide façade communale.

Cette prime est cumulable

- avec les aides de l'ANAH (pour la rénovation des logements), mais peut être attribuée hors dossier ANAH.
- avec les aides communales et communautaires.

2. ELIGIBILITE

2.1. Périmètre

Les zones urbaines (« U » au PLUi-H) bâties à vocation d'habitat, sur l'ensemble du territoire de Cauvaldor.

2.2. Qualité des immeubles

Les immeubles doivent être construits depuis au moins 50 ans avant la date de demande d'aide.

Une façade qui a déjà bénéficié d'aides dans un délai inférieur à 10 ans ne sera pas éligible.

Sont exclus du dispositif :

- Les immeubles insalubres (au sens des articles L1331-24 à L1331-31 du code de la santé publique) ou indécents (au sens de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et son décret d'application n°2002-120 du 30 janvier 2002). Si les travaux en façade s'accompagnent d'une restauration de l'immeuble, permettant la remise en usage des logements, l'aide communautaire ne pourra être accordée qu'après la constatation de la qualité de ces logements (salubrité, décence et avec un DPE entre A et D),
- Les immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques,
- Les travaux ne s'attachant qu'à la rénovation des vitrines commerciales et enseignes.

L'aide concerne un immeuble :

- Avec au moins un logement habitable,
- Destiné à être une résidence principale pendant au moins 3 ans après les travaux (en accession ou en location).

L'aide peut couvrir également :

- La rénovation d'une devanture commerciale, uniquement s'il y a un logement en résidence principale dans l'immeuble.

2.3. Qualité des façades

Les façades (dont pignons) visibles depuis l'espace public et situées en alignement de l'espace public ou en retrait de celui-ci (dû notamment à la présence d'une courette ou d'un jardinet clôturé ou non et n'empêchant pas la visibilité de la façade depuis l'espace public).

2.4. Qualité des demandeurs

Tout propriétaire occupant et tout propriétaire bailleur (personne physique ou morale de droit civil), sans conditions de ressources, avec, pour les copropriétés, l'accord écrit de tous les copropriétaires et du syndic.

Sont exclues du dispositif les personnes morales de droit public : communes, bailleurs sociaux...

2.5. Montant minimal de travaux

Pour bénéficier de l'aide Cauvaldor, le montant de travaux minimum doit être de 5 000€ hors taxes.

2.6. Travaux subventionnés

L'aide est subordonnée au respect des prescriptions définies, selon l'emplacement du bâtiment, par l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP/ABF du Lot) ou par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Lot, et par les documents d'urbanisme en vigueur.

L'aide est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

L'aide est réservée à la réalisation de travaux de restauration de la façade, « du sol à l'égout de la toiture ». Les travaux de conservation, restauration et restitution conformes aux autorisations délivrées seront pris en compte. Les travaux aidés sont :

- Installation et démontage des échafaudages
- Piquage des façades, restauration, réfection de l'enduit, rejointoiement, mise en teinte
- Restauration, restitution ou remplacement des balcons et éléments de ferronnerie
- Remplacement ou restauration des menuiseries à caractère patrimonial
- Remplacement, maintien ou restauration des dispositifs traditionnels d'occultation
- Réparation ou remplacement d'éléments de zinguerie traditionnelle (descentes d'eau)
- Restitution d'éléments d'architecture remarquable (corniche, arcade médiévale...).

Cette liste peut être étendue selon les prescriptions de l'UDAP/ABF ou du CAUE sur le dossier concerné, par souci de cohérence de l'effet visuel recherché.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas couverts par l'aide de Cauvaldor car d'autres organismes soutiennent déjà financièrement ce type de travaux, comme l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat.

Tout élément architectural remarquable doit être conservé ou restauré. Ceux découverts à l'occasion d'un décaissage seront impérativement signalés par le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur, pour mise en valeur ou restitution éventuelle.

Les abords contribuant à la perception de la façade depuis l'espace public, notamment les clôtures, devront faire l'objet d'une vigilance particulière (hauteur, aspect, matériaux...), afin de valoriser les travaux réalisés.

Les façades ne faisant pas l'objet de la demande de subvention seront traitées en cohérence avec la/les façades dont la restauration est subventionnée.

Les travaux subventionnés doivent obligatoirement être exécutés par des professionnels du bâtiment et feront l'objet d'une facturation en bonne et due forme.

Ils ne devront en aucun cas débuter avant l'obtention de la demande d'autorisation d'urbanisme et l'accord des financeurs.

3. MONTANT DE L'AIDE

Le montant de l'aide communautaire à la restauration de façade est de 20% du montant de travaux hors taxes, plafonnés à 5 000 € par projet.

4. MODALITES D'OCTROI DE LA SUBVENTION

4.1. Conditions générales

Les demandes d'aides sont instruites par les services de Cauvaldor selon les modalités énoncées dans le présent règlement.

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention.

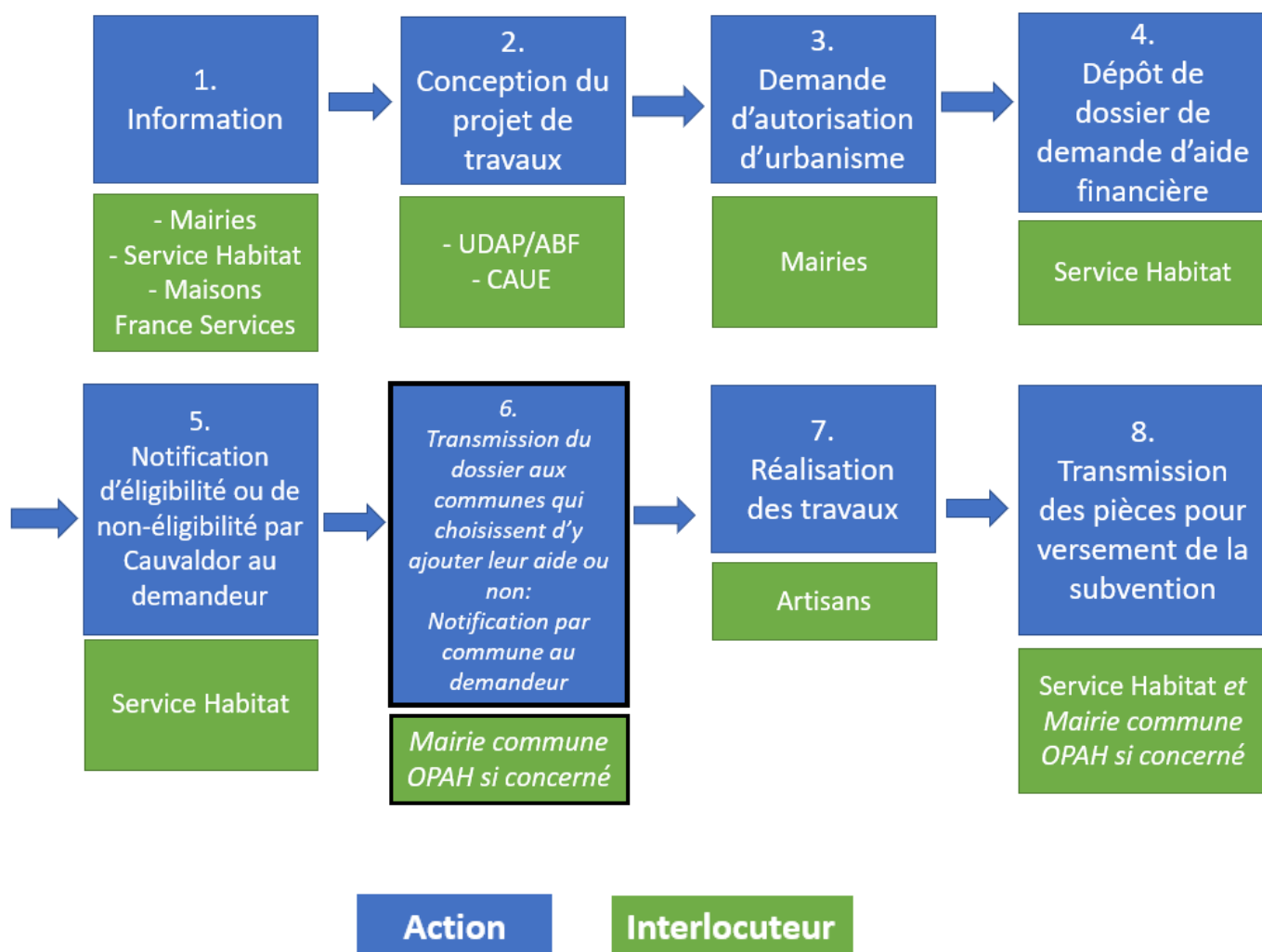
La communauté de communes se réserve le droit de ne pas accorder cette aide notamment en cas d'insuffisance de crédits budgétaires.

Si l'enveloppe annuelle n'est pas consommée totalement, les crédits restants seront reportés l'année suivante.

Les aides ne sont pas rétroactives. L'aide ne concerne que les travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés ou engagés. Aucune subvention ne sera versée en cas de démarrage des travaux avant la notification :

- ⇒ De l'autorisation d'urbanisme ;
- ⇒ De l'attribution de l'aide.

4.2. Démarche à suivre par le demandeur (synthèse)



4.3. Démarche à suivre par le demandeur (détaillée)

Le présent règlement d'attribution des aides, comprenant en annexe le formulaire de demande de subvention, est disponible au Service Habitat de Cauvaldor, dans les mairies, dans les Maisons France Service et téléchargeable sur le site internet de CAUVALDOR.

Le demandeur devra **obligatoirement solliciter les conseils techniques gratuits** sur les différents types de travaux de restauration à entreprendre **par l'UDAP du Lot, service de l'Architecte des Bâtiments de France**, si l'immeuble visé par le projet est en périmètre de protection patrimoniale, ou par **le CAUE du Lot** hors périmètre de protection patrimoniale. Le Service Application Droits des Sols peut renseigner le demandeur pour savoir s'il est concerné par un périmètre de protection.

Lorsque le projet de travaux sera établi et les devis réalisés, le propriétaire devra **obligatoirement déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de sa mairie**.

Ensuite, le demandeur pourra **déposer son dossier de demande d'aide financière au Service Habitat de Cauvaldor**, comprenant les pièces suivantes :

- Formulaire de demande signé avec engagement d'occupation (annexe du règlement) ;
- Document d'identité (photocopie de la carte nationale d'identité ou passeport) ;
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois ;
- Attestation notariée de propriété et dernière taxe foncière (justifiant de la date de construction - plus de 50 ans - de l'immeuble visé par la restauration) ;
- Copie de l'arrêté de non-opposition à l'autorisation d'urbanisme ;
- Photographies en couleur de l'immeuble (déposé avec la demande d'autorisation de travaux) ;
- Plan de situation (déposé avec la demande d'autorisation de travaux) ;
- Les prescriptions de l'UDAP/ABF ou du CAUE (déposé avec la demande d'autorisation de travaux) ;
- Les devis descriptifs détaillés fournis par les entreprises, précisant les matériaux utilisés et leur mise en œuvre, et reprenant les prescriptions données par l'UDAP/ABF ou le CAUE ; si les éléments techniques ne sont pas précisés dans le devis, une notice technique descriptive des travaux sera demandée (déposé avec la demande d'autorisation de travaux) ;
- Si SCI : un extrait Kbis de moins de 3 mois ;
- Si copropriété, l'accord signé de l'ensemble des copropriétaires.

Dans le cas d'un immeuble insalubre pour lequel est engagée une rénovation complète, le propriétaire joindra au dossier une note présentant le programme de travaux permettant d'atteindre un niveau de décence, salubrité et consommation d'énergie satisfaisant (étiquette énergétique entre A et D). En cas de notification d'éligibilité de la subvention, cette dernière pourra ne pas être versée si l'immeuble n'est pas livré en respectant le programme prévu.

4.4. Spécificité pour les demandes issues de la commune de Souillac

En raison de l'antériorité du dispositif d'aide à la restauration de façade de la commune de Souillac, toute demande concernant un immeuble situé à Souillac est préalablement instruite par les services de la Ville de Souillac qui transmettra le dossier au service de la communauté de communes CAUVALDOR.

4.5. Délais d'instruction

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme par le service Application Droit des Sols est de 30 jours, et jusqu'à 60 jours lorsque le projet est situé en périmètre de protection patrimoniale.

A réception de l'arrêté de non-opposition à l'autorisation d'urbanisme, le demandeur dépose le dossier de demande d'aide financière au service Habitat, qui a 40 jours pour instruire le dossier.

Les services compétents se réservent le droit de demander toutes pièces complémentaires afin d'instruire le dossier. Le délai d'instruction sera alors suspendu jusqu'à réception desdites pièces.

Il est possible que le service Habitat reçoive les demandeurs s'il le juge nécessaire dans le cadre de la compréhension du dossier déposé.

4.6. Notification d'éligibilité à la subvention et réalisation des travaux

A l'issue de l'instruction par le Service Habitat de Cauvaldor, le demandeur recevra une notification d'éligibilité ou de non-éligibilité à l'aide intercommunale. Pour le cas où le demandeur ne recevrait pas de demande de notification dans les 40 jours suivant sa demande, cette dernière est considérée comme refusée.

A réception de la notification, le propriétaire peut réaliser les travaux conformément à la déclaration effectuée et aux prescriptions portées et/ou annexées à l'arrêté d'autorisation de travaux.

Sous peine d'annulation de la subvention, **les travaux doivent être exécutés et la demande de paiement formulée dans un délai de 2 ans (24 mois) à compter de la notification d'éligibilité**. A l'expiration de ce délai, la subvention sera caduque.

4.7. Préalable au versement de la subvention

Une fois les travaux achevés, le propriétaire, au moment du dépôt de la DAACT, sollicite une **visite du maire ou de son délégué pour un constat visuel de bonne réalisation des travaux**.

Il transmet au service Habitat de CAUVALDOR :

- Une attestation de visite après travaux du maire ou de son délégué ;
- Les factures acquittées des entreprises ;
- Un Relevé d'identité bancaire ;
- La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ;
- Des photographies de la façade après travaux ;
- Pour les propriétaires bailleurs : le diagnostic de performance énergétique attestant d'une étiquette comprise entre A et D ;
- Pour les immeubles dont l'aide à la façade est liée à une réhabilitation de logement, la preuve de cette réhabilitation devra être apportée, réhabilitation conforme à la note de travaux transmise lors de la demande d'aide financière (DAACT, photos, factures acquittées des artisans ou attestation sur l'honneur de la réalisation des travaux, en cas d'auto-rénovation, ou tout autre pièce attestant de la réelle réhabilitation du logement).

Dans le cas où la facture acquittée serait supérieure au devis initial, le montant de la subvention ne sera pas revalorisé. Si à l'inverse la facture acquittée est inférieure au devis initial alors le montant de la subvention sera ajusté à la dépense réellement effectuée.

Les dossiers incomplets ne seront traités qu'après la réception de toutes les pièces justificatives.

La communauté de communes se réserve le droit de ne pas verser l'aide à la restauration de façade si les travaux sont incomplets, non exécutés ou non conformes à la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.8. Délai de versement de la subvention

A réception de l'ensemble des pièces justificatives demandées, le délai de paiement de la subvention est de 60 jours.

5. MODIFICATION DU REGLEMENT

Le conseil communautaire pourra modifier à tout moment le présent règlement par délibération.

6. REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige né de l'interprétation du présent règlement, le demandeur et la Communauté de communes s'engagent à tenter tout règlement amiable.

En cas d'échec à la résolution amiable du litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Toulouse.

7. COORDONNEES DES SERVICES

Service Habitat de Cauvaldor	09 80 50 10 18 habitat@cauvaldor.fr
UDAP/ABF du Lot	05 65 23 07 50 udap.lot@culture.gouv.fr
CAUE du Lot	05 65 30 14 35
Service Application Droit des Sols de Cauvaldor	09 80 50 10 01 ads@cauvaldor.fr

ANNEXE : FORMULAIRE DE DEMANDE DE SUBVENTION « RESTAURATION DE FAÇADES »

A retourner par mail avec l'ensemble des pièces demandées à : habitat@cauvaldor.fr ou par courrier à l'adresse : Cauvaldor, Service Habitat, 6 avenue de Saint-Céré, 46110 Vayrac

Pour les immeubles de Souillac en secteur ORT, la demande est à adresser à la Mairie de Souillac (urbanisme@souillac.fr)

Désignation du propriétaire (bénéficiaire de la subvention) :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Numéro de téléphone :

Courriel :

Propriétaire ☐ occupant / ☐ bailleur

Si SCI, nom du responsable, qualité :

Numéro de SIRET :

Immeuble concerné par la demande :

Adresse précise de l'immeuble :

Référence cadastrale :

Date de construction de l'immeuble :

Engagement :

Je soussigné(e) (propriétaire de l'immeuble)
demande à bénéficier de l'aide intercommunale à la restauration de façades,

☐ mon immeuble est dans le secteur OPAH d'une des communes concernées (Biars-sur-Cère, Bretenoux, Gramat, Martel, Saint-Céré, Souillac, Vayrac), je demande l'aide communale à la restauration de façade¹.

¹ En cochant cette case, vous actez la gestion commune du dossier par Cauvaldor et la commune et vous autorisez le transfert d'information sur votre dossier entre les deux collectivités.

Je m'engage à :

- Occuper le logement ou le mettre en location, à titre de résidence principale, pendant au moins 3 ans ; en cas de désengagement, le bénéficiaire de la subvention aura l'obligation de la reverser à la collectivité émettrice ;
- Consulter l'UDAP/ABF ou le CAUE selon le périmètre où se situe l'immeuble pour concevoir mon projet de travaux ;
- Obtenir une déclaration préalable d'autorisation de travaux ou un permis de construire ;
- Réaliser les travaux conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et en particulier, à respecter scrupuleusement les prescriptions émises par l'arrêté municipal d'autorisation de travaux ;
- Signaler au service Habitat de CAUVALDOR toute modification pouvant intervenir en cours de chantier ;
- Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce, ou au répertoire des métiers ;
- Débuter les travaux après obtention de toutes les autorisations administratives (arrêté municipal autorisant les travaux, notification d'éligibilité à la subvention de la collectivité).

Je joins à ce formulaire les documents suivants :

- ☐ Document d'identité (photocopie de la carte nationale d'identité ou passeport) ;
- ☐ Justificatif de domicile de moins de 3 mois ;
- ☐ Attestation notariée de propriété et dernière taxe foncière ;
- ☐ Copie de l'arrêté de non-opposition à l'autorisation d'urbanisme ;
- ☐ Photos de l'immeuble et plan de situation ;
- ☐ Préconisations de l'UDAP/ABF ou du CAUE ;
- ☐ Les devis descriptifs détaillés fournis par les entreprises ;
 - ☐ Une notice technique sur les travaux précisant les matériaux utilisés et leur mise en œuvre si ce n'est pas noté dans les devis ;
- ☐ Si SCI : un extrait Kbis de moins de 3 mois ;
- ☐ Si copropriété, l'accord signé de l'ensemble des copropriétaires
- ☐ Si immeuble insalubre, note présentant le programme de travaux complet.

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention.

Je certifie ne pas avoir obtenu de subvention communale et intercommunale depuis au moins 10 ans pour une restauration de façade et que l'immeuble concerné par la demande a été construit il y a au moins 50 ans. Tout manquement à ces obligations entraînera l'annulation de l'aide communautaire et communale (si concerné).

J'autorise Cauvaldor et la commune à utiliser pour des fins de communication la photo de la/les façade(s) restaurée(s) avec leur concours financier (site internet, bulletin municipal et communautaire...).

Fait à **le**

Signature du propriétaire