Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

Communauté de Communes Haut Limousin en Marche

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN EN MARCHE

SEANCE DU 26 JUIN 2023

2023_082

**PETITES VILLES DE DEMAIN**
**APPROBATION DU REGLEMENT D'AIDE AU RAVALEMENT DES FAÇADES ET DES DEVANTURES COMMERCIALES DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU**

**********

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six Juin à dix-huit heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche, dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace du Rocher à Magnac-Laval (87190), sous la présidence de Monsieur PERRIN, Président.

Date de convocation du Conseil de Communauté : 19 juin 2022.

| Nombre de conseillers | |
|---|---|
| **En exercice** | **62** |
| **Titulaires Présents** | 50 |
| **Suppléants Présents** | 6 |
| **Pouvoirs titulaires** | 5 |
| **Votants** | **61** |

AUBRUN Lynda, BACHELLERIE Pierre, BAMBAGINI Martine, BARRET-BONNIN Marie-Catherine, BARRIERE Jean-Paul, BERGER Odile, BREGEAUD Laurent, BOULLE Jean-Claude, BOUX Michel, COINDEAU Yvette, COMBECAU Pascal, COURTIOUX Vincent, DAMAR Vincent, DAVID Daniel, DE LA SALLE Jacques, DESBORDES Marie-Hélène, DRIEUX Sophie, ESCLAMADON Jean-Marie, FIOUX Alain, GAINAND Jean-Pierre, GORIN Claudine, GUIBERT Philippe, GUIBERT Xavier, GUILLON Jean-Claude, GUILLOT Olivier, IMBERT Ginette, JACQUIER Christian, JOUANNY Alain, LACHAISE Joël, LAURENT-DUSSY Claudine, LAVERGNE Michel, LAVERGNE Viviane, LONDEIX Colette, MAITRE Daniel, MARCOUX-LESTIEUX Patricia, MARTIN Francis, MAURY Alice, MOREAU Pierre-Charles, NAVARRE Michel, NIVARD Fabrice, NOUGIER Serge, OVAN Nicolas, PERRIN Jean-François, PIVETEAU Michel, REYNAUD Gilles, ROUET Jean-Louis, ROUMILHAC Pierre, SAILLARD Madeleine, SCHIRA Bruno, SINGEOT Anne-Marie

**PRÉSENTS Suppléants :** AUGRIT Corinne, BOISSEAU Claudine, BRAC Estelle, DACKOW Jean-Michel, HERAULT André, NOEL Marie-Thérèse.

**POUVOIRS hors suppléant :**

- DELPEUCH Dominique qui donne pouvoir JOUANNY Alain
- GENTY Guillaume qui donne pouvoir à GUIBERT Xavier
- MARTIN Bernard qui donne pouvoir à JACQUIER Christian
- PEYRONNET Claude qui donne pouvoir à LAVERGNE Viviane
- ROCH Jean-Marie qui donne pouvoir GAINAND Jean-Pierre

**Excusée :** THEVENOT Pierrette.

**Assistaient également à la séance, des délégués suppléants.**

Monsieur Francis MARTIN est élu secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

Monsieur ESCAMADON Jean-Marie, vice-président Urbanisme - Habitat s'exprime en ces termes :

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dont la convention a été signée le 20 mars 2023, prévoit la mise en place d'un dispositif d'aide au ravalement des façades et des devantures commerciales sur le périmètre de l'OPAH-RU pour les communes parties à la convention.

Le programme d'OPAH-RU, actif depuis le 1er avril 2023, prévoit une aide au ravalement des façades et des devantures commerciales à hauteur de 40% d'un plafond de 15 000€ et réparti de la manière suivante :

-50% de la part de la commune, soit une aide de 3000€ maximum.
-50 % de la part de la communauté de communes, soit une aide de 3000€ maximum.

Soit une aide de maximum 6000€ par façade visible de l'espace public ou devanture par partie.

La convention d'OPAH-RU prévoit les objectifs quantitatifs de 45 façades et devantures répartis de la manière suivante sur une période de 5 ans :
-20 sur la commune de Bellac,
-25 sur la commune du Dorat.

Le budget consacré à la mise en place de ce dispositif a déjà fait l'objet d'une validation préalable. Il est intégré au budget global de l'OPAH-RU.

L'équipe de suivi-animation a établi un règlement qu'il est proposé au conseil communautaire de valider.

**Vu** les articles L151-18, L151-19 et R421-17-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** les articles L132-1 à L132-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

**Vu** le décret n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables,

**Vu** la délibération du conseil communautaire « Convention PVD : Mise en œuvre d'une OPAH-RU » en date du 12 décembre 2022,
**Vu** la délibération du conseil municipal de Bellac « Approbation du règlement d'aide au ravalement des façades et des devantures commerciales dans le cadre de l'OPAH-RU » du 8 juin 2023 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal du Dorat « Approbation du règlement d'aide au ravalement des façades et des devantures commerciales dans le cadre de l'OPAH-RU » du 13 juin 2023 ;

**Considérant** la convention ORT signée le 16 décembre 2022,

**Considérant** la convention OPAH-RU signée le 20 mars 2023.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

**DÉCIDE**

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

**Article 1** : D'approuver le règlement d'attribution de l'aide au ravalement des façades et des devantures commerciales,

**Article 2 :** D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Adoptée à l'unanimité**

Le Président,

Signé électroniquement par : Le Président
Date de signature : 06/07/2023
Qualité : Signature des ACTES par le Président

Jean-François PERRIN

*La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Limoges ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.*

– 6 JUIL. 2023

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

# Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

## Aides de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche, des Communes de Bellac et du Dorat

## Règlement d'intervention
## Aides façades et devantures commerciales

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le – 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

# 1 - Contexte :

Dans le cadre de l'OPAH-RU des centres-bourgs de Bellac et du Dorat, la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche, les Communes de Bellac et du Dorat se sont engagées, par délibération du 7 mars 2023, à agir sur l'image de leurs centres-bourgs par des actions visibles telles que le soutien financier aux ravalements des façades et des devantures commerciales.

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'attribution de l'aide financière au ravalement des façades et devantures commerciales des centres-bourgs de Bellac et du Dorat.
Ces aides peuvent être complémentaires ou indépendantes des aides de l'Anah et de la Communauté de Communes dans le cadre de l'OPAH.

# 2 – Critères d'éligibilité

## Localisation des immeubles

Les immeubles éligibles aux subventions pour la rénovation des façades et pignons sont situés dans les périmètres de Renouvellement Urbain ci-dessous (également Site Patrimonial Remarquable/site inscrit – cf périmètre annexé en page 14 du présent règlement) et qui sont visibles depuis la rue ou les espaces publics.

## Immeubles pris en compte

Les **bâtiments à usage d'habitation** (résidences principales, résidences secondaires).
Les **bâtiments d'architecture traditionnelle liés à l'habitation** (anciennes dépendances, granges, remises, fours, puits…).
Les **bâtiments à usage mixte d'habitation, commercial et de service** : une intervention sur la partie commerciale pourra être subventionnée dans une logique d'embellissement global.

La Commission pourra accorder des dérogations dans le cas d'un projet de réfection d'une devanture commerciale avec un immeuble en copropriété, et inversement, sous réserve d'obtenir le PV de l'assemblée générale de copropriété.

Sur ces immeubles, toutes les **parties des façades visibles du domaine public** en alignement ou en retrait (murs de clôture, pignons y compris) sont concernées.

Les logements locatifs occupés contenus dans l'immeuble devront faire l'objet d'une visite afin d'en apprécier la décence. Cette appréciation de la décence des logements permettra au propriétaire de bénéficier de conseils personnalisés. Il sera invité à effectuer des travaux de mises aux normes et pourra être accompagné pour le montage du dossier dans le cadre de l'OPAH-RU en cours jusqu'en 2028.

La commission se réserve le droit d'apprécier la valeur patrimoniale du projet présenté.

Les interventions sur d'anciennes devantures composant des rez-de-chaussée d'immeubles n'ayant plus de vocation commerciale seront intégrées à l'assiette subventionnable. De manière à garantir un traitement d'ensemble il sera demandé une intervention sur l'ensemble de la façade.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

## Notion de visibilité

Seules les façades visibles depuis le domaine public peuvent faire l'objet d'une subvention.

## Bénéficiaires

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

Les communes (uniquement pour des immeubles comportant des logements communaux) et les bailleurs sociaux sont également éligibles au présent dispositif.

Les locataires titulaires de baux commerciaux sont recevables (sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité), si et seulement si la charge des travaux aidés leur incombe du fait d'une obligation expresse qu'ils ont contracté en tant que preneur.

# 3 - Montant de la subvention

L'attribution d'une aide communautaire au ravalement de façade ne peut être considérée comme de droit. Elle est soumise à approbation en commission, qui est souveraine pour déterminer le montant et les conditions de l'aide attribuée.

Le taux de subvention est de **40% pour un plafond de dépenses subventionnables de 15 000 € HT** par façade visible de l'espace public, soit un maximum de 6 000 € par façade, répartis comme suit :

- 50 % de la CCHLEM
- 50 % de la Commune concernée (Bellac ou le Dorat)

# 4 – Travaux subventionnables

**Les travaux de ravalement doivent aboutir à un traitement global des façades concernées.**

## Les travaux de ravalement de la façade :

**Enduits, joints, pierre de taille :**
- Les échafaudages, les nacelles et les protections nécessaires aux opérations
- Restauration des éléments en granit : chainage d'angle, bandeaux, corniches…
- Réfection des façades (préparation du support, reprises, réfection de l'enduit ou mise en peinture)
- Nettoyage
- Travaux de réfection d'éléments extérieurs intéressants du point de vue artistique ou historique…
- etc.

**Menuiseries** :
- Remplacement, restauration ou pose de volets extérieurs ou intérieurs
- Remplacement ou restauration des fenêtres, lucarnes, des portes extérieures
- Réparation et remise en jeu des menuiseries existantes défectueuses

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

**Peinture** :
- La peinture des menuiseries extérieures et des ferronneries
- La peinture des clôtures sur rue…

**Toiture** :
- Reprises partielles ou réfections totales

**Zinguerie :**
- Remplacement des gouttières,
- Remplacement des descentes d'eaux pluviales…

**Ferronnerie :**
- Remplacement, restauration ou mise en peinture des garde-corps, balcons, portails, grilles…

**Effacement des éléments techniques :**
- Dissimulation des câbles (gaz, électricité, téléphone…), climatiseurs, paraboles, sorties d'air. Les demandeurs devront consulter en amont des travaux les opérateurs concessionnaires réseaux.
- Intégration des interphones et boites à lettres

### Les travaux de rénovation des devantures commerciales :

- remplacement et modification de la vitrerie
- rénovation des menuiseries extérieures et ferronneries faisant partie de la devanture commerciale
- installation et rénovation de l'enseigne
- installation d'un système automatisé pour l'accès au commerce
- habillage des gaines techniques et éléments de type ventilation afférents à l'activité commerciale
- effacement des réseaux

Sont exclus :
- Les travaux de construction ou de modification (surélévation, création d'une ouverture, ...) sauf en cas de restitution à l'état d'origine exigée par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable/site inscrit,
- Les ravalements ou réfections partiels de façades (hors dérogation § Immeubles pris en compte)

Ne seront subventionnés que les travaux réalisés par une entreprise.

## 5 - Montage et instruction des dossiers

L'opération façades est pilotée par la CCHLEM et animée par l'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPHA-RU : SOLIHA Terres-Océan Limousin. Tout au long du montage de leur projet, les propriétaires peuvent bénéficier de l'appui administratif de et de l'accompagnement technique SOLIHA.
Les conseils techniques seront effectués en concertation étroite avec le CAUE de la Haute-Vienne, de l'UDAP de la Haute-Vienne et la Fondation du Patrimoine.

Ces aides, si elles sont complémentaires des aides de l'Anah, seront engagées seulement lorsque l'Anah aura validé son engagement.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le – 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

## Visite technique

Une visite sur place est organisée avec SOLIHA et l'architecte-conseil du CAUE/l'UDAP afin de définir de façon concertée le projet de mise en valeur de la façade. Une **fiche de recommandations techniques** sera alors dressée par SOLIHA.

## Comité technique façades

**Présentation du projet et de la fiche de recommandations techniques en Comité technique façades mensuel** par le service habitat de la Communauté de Communes, le CAUE, l'UDAP et la Fondation du Patrimoine pour instruction technique. Cette étape permettra aux partenaires d'étudier le projet et de vérifier sa conformité avec :
- les règles d'urbanisme définies par le Plan Local d'Urbanisme ou la Carte Communale, s'il y a lieu,
- les prescriptions formulées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) sur les périmètres de protection des monuments historiques,
- et les prescriptions de la Fondation du Patrimoine, le cas échéant.

## Montage du projet par le propriétaire

Dès réception de la fiche de recommandations techniques, qui constitue le programme de travaux à réaliser pour l'obtention de la subvention, le propriétaire peut alors faire établir les **devis** par les entreprises de son choix.
Le propriétaire et les artisans peuvent être amenés à rencontrer SOLIHA et l'architecte conseil du CAUE pour vérifier la recevabilité de ces devis et vérifier les teintes, matériaux et les méthodes utilisées de façon à ce que les travaux réalisés correspondent aux travaux préconisés.
Le propriétaire dépose une **déclaration préalable de travaux** (ou permis de construire) auprès des services concernés, comprenant toutes les pièces demandées, et complétée par la fiche de recommandations techniques. Il peut être accompagné dans cette démarche par le Service Habitat.
Une fois complet, le porteur de projet transmet le dossier de demande de subvention façades à SOLIHA, qui transmet au service habitat de la CCHLEM.

## Montage du dossier de demande de subvention

Les dossiers de demande de subvention comprendront ainsi :
- Le **dossier de candidature** dûment complété et signé par le propriétaire définissant le projet de restauration prévu,
- La **fiche de recommandations techniques et architecturales** établie par SOLIHA
- les **devis** descriptifs des travaux conformes aux recommandations,
- une photocopie du dossier d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) et des notifications d'accord,
- Un **justificatif de propriété** : acte notarié, attestation notariale ou procès-verbal de l'Assemblée Générale pour une propriété, copie d'impôt foncier
- Un extrait **K-bis** pour les sociétés propriétaires (SCI,…),
- plusieurs **photographies** couleur, de préférence en format numérique, dont :
    *l'ensemble de l'immeuble à restaurer,
    *de chaque façade et des détails architecturaux éventuels, ainsi que du contexte immédiat,
- un extrait du **plan cadastral**,

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

- un **relevé d'identité bancaire**.

## Présentation en commission d'attribution pour validation de la subvention

Présentation du dossier complet en commission par le service habitat de la CCHLEM pour agrément. Les travaux peuvent commencer à compter de la validation du dossier par la Commission qui délivre alors une notification d'accord de la subvention communautaire.
**Les travaux devront être terminés dans un délai de deux ans qui suit la notification de l'aide.** A titre exceptionnel, une prorogation d'un délai d'un an pourra être accordée sur justification.

# 7 - Réalisation des travaux

Une fois (les) l'autorisation(s) de commencer les travaux délivrée(s), SOLIHA suit le déroulement du chantier selon les besoins des propriétaires.
Lorsque les travaux sont terminés, le propriétaire envoie à SOLIHA **les factures acquittées**.
Une visite commune de fin de travaux est effectuée sur place afin de vérifier la conformité des travaux avec le projet validé.
**Tous les travaux prévus dans la fiche de recommandations techniques doivent être réalisés pour obtenir le paiement de la subvention.**

# 8. Paiement de la subvention après validation de la commission habitat

Le Service habitat présente en Commission la demande de paiement de subvention à la vue des justificatifs produits (factures, photos). La commission autorise le paiement de la subvention après vérification de la conformité des travaux avec le projet validé.
Une minoration ou majoration de l'aide aura lieu en cas de minoration ou majoration des factures de travaux.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le - 6 JUIL. 2023
ID : 087-200071942-20230626-2023_082-DE

## Annexes

Périmètre OPAH-RU de Bellac

Périmètre OPAH-RU du Dorat

Périmètre SPR Le Dorat + périmètre inscrit Bellac (à venir)

– 6 JUIL. 2023 –