



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PERCHE

OPERATION FACADES REGLEMENT

Modification n°2 en date du 18/06/2024

Article 1 : Objet du règlement

En lien avec l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), la Communauté de Communes du Perche souhaite mettre en place une opération façades.

Ce dispositif concerne les centres anciens des communes membres de la communauté de communes.

L'objectif de celui-ci est de renforcer l'attractivité des bourgs, en travaillant plus particulièrement sur les linéaires commerciaux, les secteurs patrimoniaux et les axes de passage, et d'inciter financièrement et techniquement les propriétaires occupants ou bailleurs privés à rénover les façades.

En complément des aides possibles aux particuliers en faveur d'une amélioration du confort des logements, l'opération façades s'inscrit dans une politique de développement global avec, pour objectif, de renforcer l'attractivité du territoire, tant pour ses habitants que pour les personnes extérieures ; l'opération façades permet de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et ainsi d'offrir un cadre de vie harmonieux et agréable.

Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été rendu exécutoire de la délibération approuvant ce règlement. Les aides, objet de ce règlement, pourront être modifiées ou arrêtées chaque année à la demande du bureau et du conseil communautaire.

Article 2 : périmètre couvert par le règlement

Les aides à la réhabilitation des façades ne concernent que les centres anciens. Les périmètres et les axes concernés sont précisés sur les plans « périmètres de l'action façade » de chaque commune (cf. Annexes).

D'une façon générale, les biens concernés sont situés dans les périmètres dit « centres ». Il est précisé que le périmètre pour les communes de Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche, correspond au périmètre de l'OPAH-RU.

Néanmoins, pour les bâtiments situés hors périmètre, mais en limite de celui-ci, le comité technique pourra étudier les demandes de subventions en fonction du caractère architectural et patrimonial du bien concerné. Seul le comité technique pourra juger si le bien peut bénéficier ou non d'une aide financière au titre de l'opération façade.

Les immeubles devront être visibles depuis le domaine public.

Article 3 : bénéficiaires

Sous réserve des conditions énumérées ci-après, les aides pourront être accordées :

- Aux personnes physiques ou morales qui occupent le local dont elles sont propriétaires, usufruitières ou propriétaires indivis ;
- Aux personnes physiques ou morales qui affectent leurs locaux d'habitation ou leur locaux commerciaux et professionnels à la location ;
- Aux locataires qui réalisent les travaux en lieu et place du propriétaire, après accord de celui-ci ;
- Aux copropriétaires qui sont représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires de l'immeuble. Dans ce cas, les demandes individuelles de subvention ne pourront être prises en compte.

Sont exclus du bénéfice des aides les collectivités publiques, les personnes morales de droit public, les établissements publics, les organismes HLM.

Article 4 : Travaux subventionnables

Les interventions réalisées sur les immeubles ne pourront bénéficier des aides de la Communauté de Communes du Perche que si elles sont conformes au guide « Les couleurs du bâti percheron » consultable sur www.cc-perche.fr. Pour Authon, on fera référence à l'inventaire patrimonial.

Seuls les travaux entrepris sur les façades visibles de la rue sont subventionnables :

- ravalement de façades (pierre, briques, torchis, ...)
- réfection de bandeaux, corniches, peinture des sous toitures,
- réfection des murs de constructions annexes, visibles de la rue et en façade.

Les travaux ci-dessous sont subventionnables uniquement dans la mesure où la façade est traitée dans sa globalité :

- peinture et rénovation des ferronneries, des menuiseries, des dispositifs de fermeture, des perrons et des lucarnes,
- travaux de nettoyage des supports,

Ne sont pas subventionnables au titre de l'opération façades :

- remplacement des fenêtres, portes, volets, toitures,
- travaux d'entretien partiels

Il est précisé que les façades des commerces sont éligibles, à l'exception de la vitrine qui relève d'un autre dispositif.

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel et faire l'objet d'une facturation.

Le Comité technique, chargé d'étudier les demandes de subvention, aura la possibilité de subordonner l'octroi des subventions à la modification ou l'enlèvement des éléments altérant la qualité architecturale des immeubles.

Article 5 : Montant des subventions

Le calcul des subventions s'effectue sur la base des devis remis lors du dépôt du dossier de demande de subvention, analysés et validés par la commission d'examen des aides. Le montant ainsi calculé constitue un plafond. Le versement de la subvention accordée sur la base des factures acquittées (et non des devis) se fera dans la limite de ce plafond et au prorata des dépenses réellement réalisées.

Le montant de la subvention est calculé sur la base de 25% du montant HT des travaux et prestations subventionnables suivant les conditions du présent règlement, dans la limite du budget réservé par les élus. Le plafonnement s'élève à 3 000 € de subvention par immeuble.

Pour les immeubles patrimoniaux, revêtant un intérêt architectural, ou les immeubles nécessitant des travaux lourds, le plafond de subvention pourra être majoré à 4 000 €.

Article 6 : Cumul de la subvention

La subvention de la Communauté de Communes du Perche est cumulable avec toutes autres primes de l'Etat, la Région, le Département, ou tout autres intervenants, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU, ANAH, COMMUNES, dispositifs fiscaux.

Article 7 : Modalités d'instruction des demandes de subvention

7.1- Constitution du dossier

Le demandeur doit déposer, simultanément au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux, un dossier constitué des pièces suivantes :

- Le formulaire de demande daté et signé ;
- Un ou des devis précis et détaillés poste par poste des travaux à réaliser ;
- Le cas échéant l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble ;
- Pour les immeubles en copropriété, une copie de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires adoptant le principe des travaux ;
- Un relevé d'identité bancaire ;

- Pour les propriétaires personnes morales, le Kbis de la société de moins de 3 mois.

7-2 Instruction du dossier

Le dossier de demande de subvention est réceptionné par la Communauté de Communes du Perche, qui en vérifie le caractère complet. Le Comité technique instruit le dossier, exprime un avis sur l'octroi de subvention et propose le montant de l'aide au vu des devis fournis. La réservation définitive de la subvention, son montant, ainsi que ses modalités de calcul, font alors l'objet d'une délibération au Conseil Communautaire.

Les travaux ne devront pas commencer avant la décision du Conseil Communautaire. Mais, à titre exceptionnel, une dérogation pour les travaux nécessitant un commencement d'exécution avant la réunion du conseil communautaire pourra être sollicitée. Cette demande de dérogation doit être dûment motivée. Elle prend effet dès lors que le Président de la Communauté de Communes du Perche aura par écrit, autorisé le démarrage des travaux, après examen d'un dossier remis par le bénéficiaire. Cette dérogation ne vaut en aucun cas accord de subvention. Elle permet seulement de ne pas perdre le droit à solliciter la subvention et à l'instruction du dossier.

7-3 Modalités d'octroi des aides

Pour obtenir le versement de la subvention, le bénéficiaire devra avoir réalisé les travaux conformément aux devis déposés et aux prescriptions éventuellement émises par les services.

Le comité technique vérifiera la conformité des travaux.

De plus, le bénéficiaire devra présenter un dossier comportant les pièces suivantes :

- La photocopie des factures acquittées détaillées des entreprises et de la note d'honoraire du maître d'œuvre s'il y a lieu ;
- Une photographie du panneau d'information prévu à l'article 8 du présent règlement.

Le montant de la subvention ne pourra excéder le montant estimatif calculé sur la base des devis présentés (sauf travaux complémentaires ayant fait l'objet d'un engagement modificatif), mais pourra être inférieur dans le cas où le montant des factures acquittées est inférieur à la dépense prévue par les devis approuvés.

7-4 Délai de validité de la décision de subvention

Les travaux devront être terminés dans le délai de 18 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire). Passé ce délai, la subvention sera annulée.

Toutefois, si le bénéficiaire de l'aide communautaire, par lettre motivée adressée avant l'expiration du délai de validité de la décision d'attribution, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté et était imprévisible au moment de l'attribution de celle-ci, une prorogation du délai peut être accordée, pour une période qui ne pourra excéder 6 mois à compter de l'échéance initiale.

Article 8 : Information du public

Le demandeur devra installer sur la façade de l'immeuble, pendant toute la durée des travaux, un dispositif, mis gratuitement à sa disposition, indiquant la participation de la Communauté de Communes à l'opération. Ce dispositif devra être restitué en bon état à l'issue des travaux.

J'ai pris note du présent règlement, le.....

(Signature du demandeur)