

PLAN RÉNOVATION FAÇADES

Règlement de l'opération

Octobre 2023

Sommaire

Article 1. Contexte et objectifs du programme.....	1
1.1. Contexte.....	1
1.2 Objectifs.....	1
<u>Article 2. Périmètres d'intervention / Linéaire.....</u>	<u>1</u>
<u>ARTICLE 3. Conditions d'éligibilités.....</u>	<u>2</u>
3.1. Conditions pour les bénéficiaires.....	2
3.2. Type de bâti éligible.....	2
3.3 Façades concernées.....	2
3.4 Travaux concernés.....	2
3.5. Couleurs.....	3
<u>ARTICLE 4. Conditions d'attribution de la subvention.....</u>	<u>3</u>
4.1. Préparation du dossier et pièces à fournir.....	3
4.2. Modalités d'instruction et d'attribution de la subvention.....	4
4.3. Le montant de la subvention.....	4
4.4. Modalité de versement de la subvention.....	5
4.5. Durée de validité.....	5
4.6. Engagement du demandeur / Cadre réglementaire.....	5
<u>ARTICLE 5. La durée de l'application.....</u>	<u>6</u>
Annexe.....	6

ARTICLE 1. Contexte et objectifs du programme

1.1. Contexte

Les communes de Guipry-Messac, Val d'Anast et Guichen ont conjointement exprimé leur candidature au programme "Petites Villes de Demain" en novembre 2020, avec pour ambition commune de renforcer leur rôle de centralité. L'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne Communauté et les trois communes ont adhéré au programme le 26 mai 2021, suite à leur labellisation par la préfecture le 25 mars 2021.

Suite à l'adhésion au programme « Petites villes de demain », Vallons de Haute Bretagne Communauté et les trois communes lauréates ont élaboré leur convention d'Opération de Revitalisation du Territoire qui a été signée le 11 octobre 2022. L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), est un outil juridique qui aide les collectivités à mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leur attractivité.

En 2023, dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORT, la Communauté de communes lance une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dans les centre-bourgs de Guipry-Messac et Val d'Anast.

Dans le cadre de ce dispositif, les élus des communes souhaitent accompagner financièrement les propriétaires désireux de rénover la façade de leur logement, situés dans les centre-bourgs de Guipry-Messac et Val d'Anast. Ce plan façades s'inscrit dans une démarche volontariste de requalification des centre-bourgs, entreprise par les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast et soutenue par Vallons de Haute Bretagne Communauté.

1.2 Objectifs

Ce plan façades a pour objectif d'initier une dynamique de revalorisation visuelle des façades avec une participation financière de la commune incitative. Au-delà de l'aspect esthétique d'une rénovation, l'enjeu de préservation du bâti ancien est tout aussi déterminant.

De plus, l'ORT comprend un volet lutte contre la vacance commerciale. Les projets de rénovation de façades sur des immeubles comprenant un ancien local commercial en rez-de-chaussée transformé en habitation contribueront à l'attractivité des centre-bourgs.

Le présent règlement fixe les conditions dans lesquelles les propriétaires pourront solliciter une subvention de la commune afin de les aider financièrement à réaliser leurs projets de rénovation de façades.

Article 2. Périmètres d'intervention / Linéaire

Les linéaires du plan façades comprennent des secteurs bâtis stratégiques et emblématiques des centre-bourgs des communes. Seuls les centre-bourgs de Guipry-Messac et de Val d'Anast sont concernés par ce linéaire.

Le périmètre d'éligibilité au plan façades se calquera aux secteurs d'intervention de l'OPAH-RU de Guipry-Messac et de Val d'Anast. Ces périmètres sont définis en annexe. Seuls les immeubles figurant sur le plan sont éligibles.

ARTICLE 3. Conditions d'éligibilités

3.1. Conditions pour les bénéficiaires

La subvention communale pourra être accordée aux :

- Personnes physiques ou morales propriétaires, propriétaires indivisibles ou usufruitiers,
- Personnes physiques ou morales locataires, si elles réalisent les travaux en lieu et place de leur propriétaire, après accord écrit de celui-ci,
- Copropriétaires représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires de l'immeuble (la subvention sera versée à la copropriété, celles-ci faisant son affaire de la répartition entre les copropriétaires).

L'aide à la rénovation de façade n'est soumise à aucune condition de revenus.

3.2. Type de bâti éligible

Un immeuble pourra faire l'objet d'une subvention dans le cadre du plan façades avec les réserves suivantes :

- Sous réserve qu'il ait été achevé depuis plus de 15 ans à la date du dépôt du dossier,
- Sous réserve que les logements composants l'immeuble ne nécessitent pas de travaux intérieurs globaux, pouvant faire l'objet d'un dossier au titre de l'OPAH-RU*,
- Sous réserve qu'il ne soit pas destiné à être démolit ou fasse l'objet d'un arrêté de péril,
- Sous réserve de faire l'objet d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire),
- Sous réserve de retenir les réfections globales de façades (mise en valeur des ferronneries, mise en peinture des menuiseries, réfection des zingueries si nécessaire).

*Si le bien concerné par la demande nécessite des travaux intérieurs globaux (réhabilitation énergétique, travaux lourds, transformation d'usage), le propriétaire est invité à s'adresser à Vallons de Haute Bretagne Communauté, chargée du suivi-animation de l'OPAH-RU, afin qu'il puisse bénéficier de subventions adaptées à la réhabilitation de logements.

Les aides à la rénovation de façades sont réservées aux propriétaires privés et excluent donc les bâtiments publics et les organismes HLM, qui peuvent bénéficier d'autres dispositifs de subventionnement.

3.3 Façades concernées

Sont éligibles à la subvention toutes les façades donnant sur l'espace public avec une affectation à usage d'habitat en majorité (résidence principale, secondaire, etc.) et donnant sur les voies identifiées dans le périmètre éligible.

D'une manière générale, les aides ne seront attribuées que pour des travaux de réfection totale, réalisés sur des façades uniquement visibles de la rue.

Dans le cas des constructions dont la façade principale est éligible à la subvention mais dont les autres façades contiguës visibles depuis l'espace public, notamment les pignons, ne sont pas directement identifiés sur le linéaire, il appartiendra au Comité « plan façades » de statuer sur une éventuelle dérogation. Ces façades devront faire l'objet de travaux de même nature que ceux de la façade principale de manière à conserver une cohérence globale.

3.4 Travaux concernés

Afin de donner lieu à une subvention, les travaux devront avoir comme objectif l'amélioration globale de la façade concernée. Les travaux concernant l'intérieur des immeubles, tel que la réhabilitation des logements, ne seront pas pris en compte dans le calcul de la subvention. Les travaux subventionnés concernent les opérations suivantes.

Les travaux éligibles à la subvention (selon la typologie du bâtiment) :

- Une réfection de l'enduit,
- Le décroustage des enduits ciments,
- La peinture de la façade (dans le cas où c'est le plus adapté au contexte bâti),
- Le nettoyage, la reprise et la peinture des garde-corps, des menuiseries et des balcons s'ils sont intégrés dans une réfection globale de la façade, y compris suppression des volets roulants et changement des menuiseries associées,
- Les rénovations ou le changement des portes d'entrées, des fenêtres, des volets et des persiennes s'ils sont intégrés dans une réfection globale de la façade, y compris suppression des volets roulants et changement des menuiseries associées,
- Les travaux de zinguerie et frais de couverture ponctuels s'ils sont intégrés dans une réfection globale de la façade (présence de corniche, décors, etc.),
- Les travaux de dissimulation des réseaux (électricité, câbles internet, etc.),
- La restauration des éléments de modénature et d'ornementation,
- Les travaux sur les souches de cheminées à fort caractère patrimonial (si traditionnelles et d'origine),
- La rénovation des dessous de toiture, s'ils sont intégrés dans une réfection globale de la façade (rampanage, remise en peinture, obturation, bouchement, etc.).

Les travaux non-éligibles à la subvention :

- Les simples travaux d'entretien,
- Les ravalements partiels (de partie de façades),
- Les travaux de réfection de toitures,
- Les travaux d'isolation par l'extérieur, sauf en enduit de façade chaux/chanvre,
- Les percements de nouvelles ouvertures, y compris les menuiseries,
- Le recouvrement de matériaux destinés, par nature, à être apparents (pierre de taille etc.),
- Les travaux liés aux commerces en activité (sauf dépose/repose enseigne et/ou devanture si nécessaire).

L'attention des propriétaires est attirée sur le fait que les façades anciennes du bourg de Maure-de-Bretagne, sont situées en secteur Architectes des Bâtiments de France (ABF). Cela signifie qu'elles présentent pour la plupart des particularités constructives qui requièrent des techniques de réhabilitation spécifiques. L'utilisation de matériaux ou de techniques inadaptés peuvent avoir pour conséquence une dégradation de l'état et de la solidité de la façade et sont proscrits. Ainsi, dans le cadre du dépôt de demande préalable ou de permis de construire en secteur ABF, l'avis de l'ABF sera requis avant tout travaux.

3.5. Couleurs

Le projet devra être en harmonie avec les façades voisines et de manière cohérente avec le bâti ancien et les éléments à restaurer. Le Comité "plan façades" se réserve le droit de demander au propriétaire un changement de couleur ou de refuser l'attribution de la subvention pour une couleur jugée inadaptée.

ARTICLE 4. Conditions d'attribution de la subvention

En complément des conditions d'éligibilité mentionnées à l'article 3, tout projet de rénovation de façade devra être validé par la commune.

Les subventions seront accordées dans l'ordre des dépôts des dossiers au temps 2 et dans la limite du budget annuel alloué au dispositif.

4.1. Préparation du dossier et pièces à fournir

Pour toute demande, les propriétaires pourront s'adresser au service urbanisme de la commune où leur immeuble se situe. Il pourra clarifier les travaux couverts par la subvention et accompagner les propriétaires dans leur projet de ravalement et les aider dans leurs démarches.

Les pièces à fournir sont les suivantes :

Temps 1 – présentation de l'intention de projet pour en valider les principes :

- Le formulaire de demande de subvention complété et signé par le ou les propriétaires, fourni sur demande par les services d'urbanisme des communes ou téléchargeable en ligne sur le site internet des mairies et de VHBC,
- Le plan de situation et des photos des façades avant travaux,
- Descriptif du projet avec nature des travaux, couleurs et matériaux.

Temps 2 – principe d'aménagement validé – moment du dépôt des autorisations d'urbanisme :

- Copie du dossier déposé et récépissé des demandes d'autorisations d'urbanisme,
- Le ou les devis estimatifs détaillés par façade traitée et nature de travaux, datés et signés de ou des entreprises qui réaliseront les travaux avec les descriptifs techniques de l'intervention, les fiches techniques des matériaux utilisés et les couleurs,
- Attestation notariée de propriété, le cas échéant,
- Un Relevé d'Identité Bancaire,
- En cas de copropriété :
 - La délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant de l'engagement des travaux,
 - La liste et les adresses des copropriétaires,
 - Le mandat de l'assemblée générale représentant les copropriétaires.

Le Conseil en Architecture et Urbanisme (CAU 35) via l'architecte conseil du Département se tient à disposition des pétitionnaires pour les aider à l'élaboration de leur projet. Ce service de conseil en architecture et en urbanisme est gratuit. La prise de rendez-vous se fait par téléphone au 02 99 44 66 27 pour le Chorus à Val d'Anast et au 02 99 05 75 75 pour la mairie de Guichen.

4.2. Modalités d'instruction et d'attribution de la subvention

Pour toute demande, le propriétaire devra s'adresser au service urbanisme de sa commune, qui assure le suivi de l'opération et l'instruction des dossiers.

Les pièces fournies pour le dossier de demande de subvention devront permettre à l'instructeur de la demande de juger de l'amélioration visuelle prévue par les travaux et de s'assurer que les éléments du présent règlement soient bien pris en compte.

Suite au temps 1, un premier avis sera donné par courrier au demandeur sur l'éligibilité de son dossier suite à son analyse par les services. Après instruction relative au temps 2, le dossier sera présenté au Comité "plan façades" composé d'élus de la commune complétée des techniciens des services municipaux et partenaires. Suite à la décision ou non d'attribution d'une subvention, un courrier de notification de la décision sera envoyé au demandeur. En cas de refus d'attribution, le courrier sera motivé.

A l'issue des travaux, sur la base des factures détaillées dûment acquittées, sous réserve de la conformité des travaux réalisés et de la remise en état du domaine public, le Conseil Municipal délibère sur l'octroi définitif de la subvention et sur son montant final.

4.3. Le montant de la subvention

La subvention accordée sera de **30% du montant total HT** des travaux figurant sur le devis. Cette aide est plafonnée à **5 000 € par façade** d'une même unité architecturale, dans la limite de l'enveloppe disponible.

Cette subvention peut se cumuler avec le label de la fondation du patrimoine (étude au cas par cas) qui permet d'obtenir des aides complémentaires.

Le label de la Fondation du patrimoine est destiné aux **propriétaires privés** et aide à financer les travaux de restauration. Il reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble **bâti ou non-bâti (parcs et jardins), non protégé au titre des monuments historiques**, et situé dans certaines zones.



Octroi d'une aide de la Fondation
au minimum
2 % des travaux



Avantage fiscal
déduction de 50 % minimum
du montant des travaux du
revenu imposable



Mobilisation de mécénat
sous conditions, appel
aux dons de particuliers
et entreprises



Aide des collectivités
selon les régions

Remarque : Les installations de chantier, dont la pose des échafaudages, et les coûts liés à l'occupation du domaine public, liés aux travaux énoncés ci-dessus, ne seront pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

4.4. Modalité de versement de la subvention

Le versement de la subvention se fera :

- Sur réception par la commune de la ou des factures acquittée(s) revêtue(s) du cachet et de la ou des signature(s) des entreprises, concernant les travaux préalablement acceptés par le Comité "plan façades" ;
- Après vérification par la commune des travaux réalisés conformément à l'autorisation d'urbanisme ou à la demande initiale et après dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux ;
- Après délibération du Conseil Municipal sur l'octroi de la subvention avec son montant définitif.

En cas de factures inférieures aux devis initiaux, le montant de la subvention sera automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée.

En cas de factures supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de la subvention ne sera pas revalorisé, sauf exception dûment justifiée et acceptée par le Conseil municipal après avis du Comité "plan façades".

La commune appréciera tous les cas particuliers qui pourraient lui être présentés.

4.5. Durée de validité

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant la notification d'accord de la subvention par la commune, sous peine que le dossier ne soit plus recevable, ni éligible.

A compter de la notification d'accord par la commune pour la subvention, après avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme, le propriétaire en charge des travaux dispose de **6 mois** pour faire débiter les travaux et de **18 mois** pour achever la rénovation (dérogations possibles au cas par cas).

4.6. Engagement du demandeur / Cadre réglementaire

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur. Les propriétaires demandeurs d'une aide à la rénovation de façades devront obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de leurs projets, y compris les autorisations de voirie pour l'occupation du domaine public par les chantiers.

Les travaux ne doivent pas être réalisés ou engagés avant la décision de subventionnement éventuelle de la commune et l'autorisation d'urbanisme. Le respect des délais légaux d'affichage est de la responsabilité du demandeur.

Seuls les travaux réalisés par des artisans ou des entreprises professionnelles du BTP inscrites au registre de la Chambre des Métiers pourront être subventionnés. Une copie d'assurance professionnelle du corps de métier engagé sera demandée pour chaque artisan ou entreprise établissant un devis.

Remarque : La commune n'engage pas ses 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.

Les personnes bénéficiant de cette subvention ont l'obligation d'apposer sur leur façade, durant toute la durée des travaux, un panneau de chantier fourni par la commune, avec les logos de la ville, de VHBC et du programme Petites Villes de Demain.

ARTICLE 5. La durée de l'application

Le présent règlement prendra effet à compter du **11 décembre 2023** pour une durée de **5 ans**. Il sera donc applicable jusqu'au **10 décembre 2028**. Les dossiers de demande de subvention déposés après cette date ne seront pas pris en compte.

Annexe

CARTE DU PÉRIMÈTRE D'ÉLIGIBILITÉ DU QUARTIER GUIPRY - PLAN FAÇADE DE GUIPRY-MESSAC



CARTE DU PÉRIMÈTRE D'ÉLIGIBILITÉ DU QUARTIER MESSAC - PLAN FAÇADE DE GUIPRY-MESSAC



CARTE DU PÉRIMÈTRE D'ÉLIGIBILITÉ DE CAMPTEL - PLAN FAÇADE DE VAL D'ANAST



CARTE DU PÉRIMÈTRE D'ÉLIGIBILITÉ DE MAURE-DE-BRETAGNE - PLAN FAÇADE DE VAL D'ANAST

