



# « PROGRAMME FAÇADES »

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

COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT

# SOMMAIRE

## **1- PRESENTATION DU PROGRAMME**

- 1.1- Contexte
- 1.2- Objectifs

## **2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE**

- 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- 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- Démarches à suivre par le demandeur
- 3.4- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide
- 3.5- Engagements du demandeur
- 3.6- Modalité de paiement des subventions
- 3.7- Communication

## **4- GUIDE DE PRECONISATIONS**

# **1- PRESENTATION DU PROGRAMME**

## **1.1- Contexte**

Clermont l'Hérault, principal bourg centre de la Communauté de Communes du Clermontais et du Pays Cœur d'Hérault, affiche une dynamique forte de centralité, jouant un rôle structurant à l'échelle de son bassin de vie et au-delà. Malgré une attractivité forte et un potentiel considérable, la ville souffre de fragilités.

Au travers d'un projet urbain dont les actions ont été inscrites dans le contrat cadre « bourg centre Occitanie » de la Région 2018-2021, ainsi que dans la convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 13 juillet 2022, la commune de Clermont l'Hérault s'est engagée dans un projet ambitieux de revitalisation, aux côtés de ses partenaires, et notamment l'Etat, la Région, la Communauté de Communes du Clermontais, la Banque des Territoires Caisse des Dépôts et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie.

Les leviers de cette revitalisation s'appuient sur les thématiques de l'économie et du commerce de proximité, la qualité des espaces publics, les mobilités douces, la valorisation du patrimoine, ainsi que l'axe fort de l'habitat.

En effet, elle présente un centre-ville paupérisé, avec du bâti dégradé et vacant, laissé en déshérence depuis plusieurs années.

Le 12 avril 2022, la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été signée avec l'Etat, le Département et la Caisse d'Allocations Familiales afin d'intervenir de manière incitative et coercitive sur le parc des logements existants.

Cette opération comprend un volet spécifique sur la revalorisation de l'habitat et du cadre de vie au travers notamment d'une action façades. Ce dispositif devra permettre de reconstituer la singularité du bâti initial sur centre-ville et le centre ancien de la ville, et ainsi contribuer à améliorer l'attractivité du centre ancien en termes d'habitat et d'espaces publics.

L'opération façades, concentrée sur le périmètre délimité de l'OPAH-RU, engagera le soutien de la commune de Clermont l'Hérault et de la Région, auprès des propriétaires de logements désireux de s'engager dans l'amélioration de leur patrimoine et de qualifier leur bien en harmonie avec les caractéristiques de l'îlot urbain par la réalisation de ravalements de façades complets et de qualité.

Cette opération s'appuiera sur une procédure d'aide financière et d'accompagnement des propriétaires intéressés, concernés au titre des linéaires pré définis et selon un règlement et un cahier des charges définissant entre autres la nature des travaux concernés.

## **1.2- Objectifs**

L'aide consiste en une subvention sur les travaux de ravalement et de restitution de façade, accordée aux propriétaires privés dans les conditions précisées aux articles suivants.

L'objet du présent règlement est de définir les règles d'attribution des subventions accordées aux propriétaires, celles de l'instruction des dossiers administratifs, ainsi que les techniques de travaux. Il

ne se substitue pas à la réglementation générale en vigueur sur le secteur concerné dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ni à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (l'UDAP).

Une déclaration préalable ou un permis de construire font toujours partie des autorisations à recueillir. Les propriétaires qui réalisent des travaux de façade sans aide communale doivent toujours recueillir l'avis de l'UDAP

Les propriétaires qui souhaitent bénéficier d'une aide communale doivent joindre la recommandation technique établie par l'architecte conseil à la déclaration préalable ou au permis de construire, pour avis de l'UDAP. Ils doivent formellement s'engager à respecter l'intégralité de la recommandation technique.

**Les subventions seront accordées au regard d'une intervention globale des travaux dans un souci de requalification de l'image du centre historique.**

## **2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE (Ville et Région Occitanie)**

### **2.1- Périmètre d'intervention**

Cette aide s'applique à l'intérieur du périmètre communal de l'action façade. Sur certains périmètres des subventions majorées seront accordées. (Voir carte)



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

La subvention façade n'est recevable que si l'immeuble a plus de 15 ans et est visible depuis le domaine public.

L'aide est attribuée pour un ravalement d'ensemble de la façade, les travaux partiels ne sont pas subventionnés. La façade doit être traitée entièrement (pas de dissociation du rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux).

L'aide est subordonnée au respect des préconisations particulières rédigées par l'équipe de suivi animation, ainsi que les prescriptions de la commune.

## **2.3- Cadre réglementaire à respecter**

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur.

## **2.4- Nature des travaux éligibles**

Les travaux subventionnables sont :

La totalité des travaux préconisés sur la façade et ceux qui concourent à sa mise en concordance avec les règles architecturales du secteur :

### Maçonnerie

- Ravalement de façade, et de tous ses éléments
- Traitement du parement
- Reprise des éléments de modénature
- Redimensionnement des percements

### Zinguerie

- Évacuation des eaux pluviales

### Plomberie

- Suppression des descentes d'Eaux usées en façade

### Électricité

- Suppression de l'alimentation électrique en façade
- Alignement des fils

### Menuiserie

- Remplacement ou restauration des volets.
- Restauration des fenêtres (pas le remplacement).

### Serrurerie

- Réparation ou remplacement de garde-corps ou de balcons
- Réparation ou remplacement du barreaudage ou de la grille sur les fenêtres de rez-de-chaussée
- Portail, portillon, clôture

### Peinture

- Boiseries
- Serrurerie
- Fils

Un certain nombre de travaux pourront être proposés au titre des travaux d'intérêt patrimonial :

- La reprise d'un décor peint
- La restauration d'un élément de modénature en pierre
- La suppression des descentes d'eaux en façade
- La suppression ou l'alignement des fils en façade
- Le remplacement d'éléments récents non conformes aux règles architecturales du secteur et imposées dans le cadre du ravalement :
- Le redimensionnement des percements
- Le remplacement de menuiseries récentes non conformes (non adaptées à la baie, en PVC, volets roulants ...)
- Le retraitement du débord de toit, du dernier niveau lorsque la toiture a été modifiée ...
- L'intégration d'un climatiseur
- L'intégration d'un coffret réseau dans le mur de façade...

Les travaux d'Intérêt architectural seront proposés par l'architecte conseil de l'opération en fonction de leur opportunité pour la réalisation du ravalement de la façade avec la meilleure qualité possible. Cette proposition sera validée par la commune.

Les travaux sur les vitrines commerciales sont également éligibles aux subventions.

Afin d'aider les propriétaires dans la mise en œuvre du projet, un cahier de recommandation architecturales sera communiqué.

### **3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE COMMUNALE/REGIONALE/...**

#### **3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués**

L'action façade portée par la ville de Clermont l'Hérault sera animée par l'opérateur en charge de l'Opah-RU (permanence, renseignements, visites, dossiers). Les usagers seront renseignés par l'opérateur à chaque étape du dossier.

Une « commission façades » se réunira tous les trimestres afin d'échanger sur les demandes déposées auprès des services de la mairie afin d'obtenir une subvention.

Cette commission sera composée des services techniques et élus de la mairie de Clermont l'Hérault, de l'opérateur en charge des dossiers, de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF), du Département de l'Hérault (service Agence Nationale de l'Habitat –Anah), de la Région Occitanie

La commune de Clermont l'Hérault a seule le pouvoir de décider de l'engagement et du paiement des subventions.

Les subventions sont accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet.

La commune de Clermont l'Hérault se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement.

#### **3.2- Modalités de calcul de l'aide financière conjointe**

La subvention de la commune représente 25% du montant HT des travaux des façades visibles depuis l'espace public, plafonnée à 3500€. Le plafond est de 5000€ sur le secteur prioritaire.

L'aide régionale est identique à l'aide communale. C'est la commune qui est en charge du versement de l'aide régionale au bénéficiaire.



Un seul dossier de demande de subvention est possible pour l'ensemble des façades.

Cette subvention est cumulable avec les autres aides octroyées dans le cadre de l'OPAH-RU de Clermont l'Hérault mené par l'Anah, le Département de l'Hérault et la Commune.

*Rappel du dispositif régional en faveur de la requalification des façades dans les communes bourgs-centres :*

*Conformément à la Délibération de la Commission Permanente n° CP/2022-10/ 12.16, l'aide Régionale doit être considérée comme une participation financière au fonds commun (Région/Commune) dédié au « Programme Façades ».*

*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.*

*Le calcul de cette aide s'appuiera sur un programme annuel, basé –le cas échéant– sur le bilan N-1.*

*L'aide Régionale correspond à un taux maximum d'intervention suivant :*

*- dans le cadre général, de 25 % maximum des dépenses éligibles du programme annuel (plafond de dépenses éligibles : 200 000 € HT)*

*Soit un plafond de subvention : 50 000 € HT.*

*- dans le cadre de projets situés dans le périmètre de Site Patrimonial Remarquable ou dans un Quartier Politique de la ville : de 40% maximum des dépenses éligibles du programme annuel (plafond de dépenses éligibles : 200 000 € HT)*

*Soit un plafond de subvention : 80 000 € HT.*

*Le taux de participation de la Région ne pourra être supérieur au cumul des aides des autres collectivités territoriales ou EPCI concernés.*

*Le dispositif s'inscrit dans la poursuite des contrats Bourgs-Centres 2018-2021 déjà engagés dans un programme façades. Il est mobilisable, jusqu'en 2024, dans la limite de 3 programmations annuelles successives au total, sur une période cumulée du contrat 2018-2021 et de son avenant.*

### **3.3- Démarches à suivre par le demandeur**

- organisation d'une première visite in situ avec l'opérateur et l'ABF
- élaboration d'une fiche technique (descriptif, recommandations, préconisations, prescription ABF...)
- transmission de la fiche technique et cahier de recommandation architectural et dossier de demande de subvention par l'opérateur
- démarches parallèles nécessaires pour les autorisations d'urbanisme, appui de l'opérateur si nécessaire
- demandes de devis auprès d'artisans qualifiés, appui de l'opérateur si nécessaire
- Dépôt du dossier de subvention par l'opérateur,
- examen par la « Commission façades »,
- notification de la décision de la « Commission façades »,
- suite à donner et démarches à effectuer pour le démarrage des travaux (ouverture de chantier, autorisation de voirie, rendez-vous de lancement du chantier avec l'opérateur),
- pièces à fournir à la fin des travaux pour la demande de paiement,
- visite de contrôle de conformité,

- Réalisation de la demande de paiement des aides par l'opérateur

### **3.4- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide**

Avant tout dépôt de dossier, le demandeur doit prendre contact avec l'équipe chargée du suivi-animation (URBANIS) qui fournit, en concertation avec la commune les prescriptions architecturales nécessaires à l'établissement des devis.

Le demandeur établit ensuite un dossier de demande de subvention comprenant :

- le formulaire de demande signé ;
- la préconisation de travaux signée ;
- l'accord de la déclaration de travaux, ou du permis de construire accordé ;
- les devis descriptifs estimatifs détaillés fournis par les entreprises ;
- 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,
- un RIB au nom du propriétaire ou de la copropriété.
- si copropriété, Procès-Verbal d'Assemblée Générale adoptant les travaux ainsi que celui désignant le syndic.

Une lettre signée du Maire notifie au demandeur le montant de la subvention accordée.

Sous peine d'annulation de la subvention, les travaux doivent être exécutés dans un délai de 2 ans à compter de la notification d'attribution.

### **3.5- Engagements du demandeur**

Le demandeur s'engage :

- à déposer une déclaration préalable de travaux auprès de la commune et à se conformer aux prescriptions définies par l'équipe de suivi-animation et, le cas échéant, par l'Architecte de Bâtiments de France ;
- à ne pas commencer les travaux avant notification de la subvention ;
- à demander à la Commune une autorisation de voirie à l'ouverture du chantier ;
- à signaler à l'équipe de suivi-animation toute modification pouvant intervenir en cours de chantier ;
- à apposer le panneau de chantier de l'opération ;
- à faire réaliser les travaux, conformément au projet présenté par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce, ou au répertoire des métiers.

### **3.6- Modalité de paiement des subventions**

Le demandeur informe de l'achèvement du chantier l'équipe de suivi-animation qui vérifie sur place l'exécution et la conformité des travaux.

Le dossier de paiement comprend :

- les factures des entreprises visées par l'équipe du suivi-animation ;
- la demande de paiement visée par l'équipe du suivi animation attestant le respect des conditions d'attribution ;



- le justificatif de restitution du panneau de chantier.

Il est transmis au Maire, accompagné de l'avis de l'équipe de suivi-animation. En aucun cas, la subvention ne peut être revue à la hausse.

### **3.7- Communication**

Pendant la durée des travaux, le propriétaire devra installer bien visible, accroché à l'échafaudage ou à la façade un panneau de chantier. Ce panneau de chantier est à retirer à la Mairie. Il devra y être reporté à la fin des travaux au moment de la demande de paiement. Le paiement ne sera effectué que si le panneau est restitué.

### **4- GUIDE DE PRECONISATIONS**

Un guide de recommandation architecturale est joint au présent règlement.