



AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Rénovation énergétique - Aménagement et adaptation - Rénovation globale - Ravalement de façades

BÉNÉFICIEZ D'AIDES FINANCIÈRES
POUR VOS TRAVAUX !

Aides au ravalement des façades d'immeubles d'habitation

*Périmètres de centre-bourg des communes
adhérentes au dispositif*

Règlement d'intervention



Pays de Nizon
Monts de Châlus
communauté de communes

Aides au ravalement des façades d'immeubles d'habitation

Règlement d'intervention

En préambule

Dans le cadre du dispositif de revitalisation des centres-bourg, Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et de l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** des centres-bourgs, la Communauté de Communes du Pays de Néon Monts de Châlus, en partenariat avec les communes, s'engagent en faveur de la revitalisation des centres-bourgs par des actions visibles telles que le soutien financier aux ravalements des façades d'habitation.

1 – Objet

Le présent règlement définit le cadre d'intervention du dispositif d'aides au ravalement des façades d'immeubles d'habitation situés dans un périmètre centre-bourg.

Ce dispositif vise à inciter les propriétaires privés à engager des travaux de mise en valeur de leurs façades d'habitation afin de contribuer au renforcement de l'image et de l'attractivité des centres-bourgs sur le territoire de la Communauté de Communes Pays de Néon - Monts de Châlus.

2 – Conditions d'éligibilité

Le projet de travaux pour être soutenu dans le cadre du dispositif objet du présent règlement doit souscrire aux conditions cumulatives suivantes :

2.1 Localisation des immeubles

Les immeubles éligibles aux subventions pour la rénovation des façades sont situés dans les **périmètres de centres-bourgs établis par la délibération du Conseil communautaire du 7 octobre 2025 relative au dispositif d'aides au ravalement des façades d'immeubles d'habitation** (en annexe).

2.2 Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de l'aide, tout **propriétaire privé**, occupant ou bailleur, personne physique ou morale, sans condition de ressources.

Pour les logements locatifs, ces logements sont obligatoirement décents.

Les logements locatifs occupés contenus dans l'immeuble devront faire l'objet d'une visite afin d'en apprécier la décence. Si le logement n'est pas décent, il devra faire l'objet de travaux permettant au logement(s) et éventuelles parties communes de respecter les critères de décence en vigueur avant le paiement de la subvention.

Pour les copropriétés, l'accord écrit de tous les copropriétaires et du syndicat de copropriété est obligatoire.

Les bailleurs sociaux sont 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.

2.3 Immeubles pris en compte

Le projet doit porter sur un **bâtiment à usage d'habitation**, résidences principales ou secondaires.

Le financement concerne **les façades donnant directement sur l'espace public**. Les autres façades visibles de l'espace public pourront également être prises en compte selon l'avis de la commission.

Les **annexes attenantes** (garages, granges, autres dépendances) peuvent être intégrées à l'assiette de l'aide à condition que le projet de ravalement porte également sur le bâtiment d'habitation.

Les **bâtiments à usage mixte, comprenant un usage commercial ou de service**, sont éligibles dès lors qu'une partie du bâtiment a vocation d'habitation. Sera recherché, autant que possible, une intervention intégrant la partie commerciale dans une logique d'embellissement global.

Les interventions sur d'anciennes devantures composantes des rez-de-chaussée d'immeubles n'ayant plus de vocation commerciale sont intégrées à l'assiette subventionnable. De manière à garantir un traitement d'ensemble l'intervention portera sur l'ensemble de la façade.

A titre dérogatoire, compte tenu de l'intérêt patrimonial ou économique et de l'enjeu d'embellissement global du bourg, pourra être étudié un projet de ravalement d'un bâtiment à vocation exclusive de commerce ou de service (vacant ou en activité).

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

3 – Nature des travaux subventionnables

Les travaux de ravalement doivent aboutir à **un traitement global des façades concernées**. Cependant, à titre exceptionnel, pourront être étudié l'accompagnement d'un simple nettoyage ou des travaux aboutissant à un traitement partiel des façades.

3.1 Les travaux de ravalement de la façade :

Plusieurs catégories de travaux peuvent être prises en compte dans le calcul de la subvention :

- les travaux préparatoires nécessaires au chantier (installation d'échafaudages, protection des abords),
- les travaux concernant les enduits, encadrement de fenêtre etc.
- les reprises de maçonnerie (rebouchage de fissures, consolidation),
- le remplacement, l'installation ou la remise en peinture des menuiseries et ferronneries (portes, fenêtres, volets, garde-corps, etc.),
- les travaux concernant la couverture,
- les interventions sur les dessous de toiture,
- les travaux de zinguerie (gouttières, descentes d'eau pluviale),
- la pose ou rénovation de bardage,
- l'effacement des éléments techniques (dissimulation des câbles, climatiseurs, paraboles, sorties d'air et intégration des interphones et boites à lettres).

A titre exceptionnel dument justifié par un intérêt patrimonial particulier, la rénovation des grilles, portails et porte en métal ainsi que des murets en pierre donnant directement sur l'espace public pourra être étudiée.

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 des prescriptions patrimoniales,
- les travaux portant sur les huisseries, non inclus dans un projet global de ravalement de la façade,
- les ravalements ou réfections partiels de façades (hors dérogation accordée par la Commission)

Ne seront subventionnés que les travaux réalisés par une entreprise.

3.2 Les travaux de rénovation des devantures commerciales :

Plusieurs catégories de travaux peuvent être prises en compte dans le calcul de la subvention :

- 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.

4 – Montant des subventions

L'attribution des aides au ravalement des façades ne peut être considérée comme de droit. Elle est soumise à instruction par la communauté de communes et la commune, après avis de la commission « Façades », qui sont souveraines pour déterminer le montant et les conditions de l'aide attribuée.

Les subventions sont composées :

- d'une aide de la Communauté de communes Pays de Néon – Monts de Châlus à hauteur de 20% d'un plafond de travaux de 15 000 € HT par opération, soit 3 000 € maximum par opération ;
- d'une aide de la Commune à hauteur de 20% d'un plafond de travaux de 15 000 € HT par opération, soit 3 000 € maximum par opération.

L'aide la communauté de Communes est conditionnée au financement du projet par la Commune dans les mêmes conditions.

Le plafond de travaux est applicable par opération, quel que soit le nombre de façades éligibles.

Un même bâtiment d'habitation (et annexes éligibles) ne peut faire l'objet de plusieurs demandes successives au titre de l'aide objet du présent règlement.

5 – Montage et instruction des dossiers

L'opération façades est pilotée par la communauté de communes et animée par l'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH RU : SOLIHA Terres-Océan Limousin. **Tout au long du montage de leur projet, les propriétaires bénéficient de l'appui administratif et de l'accompagnement technique SOLIHA.**

Les conseils techniques seront réalisés en concertation étroite avec le CAUE de la Haute-Vienne, l'UDAP de la Haute-Vienne et la Fondation du Patrimoine.

5.1 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. Un projet de fiche de recommandations techniques et architecturales sera alors dressé par SOLIHA.

5.2 Commission « Façades »

Une commission dédiée à ce dispositif, dite commission « Façades » est mise en place. Elle est composée de :

- le Président de la communauté de communes ou son représentant ;
- les Maires des communes parties-prenantes du dispositif ou leurs représentants),

- un représentant de l'UDAP de la Haute-Vienne,
- un représentant du CAUE de la Haute-Vienne,
- un représentant de la Fondation du Patrimoine,
- les services de la communauté de communes,
- l'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH RU.

Le chargé d'opération SOLIHA présente le projet et les recommandations techniques préconisées en Commission « Façades ».

La commission étudie le projet et vérifie 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,
- les prescriptions de la Fondation du Patrimoine, le cas échéant,
- le règlement d'intervention du dispositif,

La commission rend un avis sur l'attribution des subventions, assorti d'une fiche de recommandations techniques et architecturales.

Après la réalisation des travaux, si ces derniers sont différents des préconisations émises et du dossier initial, la commission émet un avis sur le versement partiel ou total des subventions.

5.3 Montage du projet par le propriétaire

Le demandeur reçoit la fiche de recommandations techniques validée par la commission, qui constitue le programme de travaux à réaliser pour l'obtention des subventions. **Le propriétaire fait alors établir les devis, respectant les préconisations techniques**, 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 que les teintes, matériaux et les méthodes utilisées 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 Urbanisme de la communauté de communes.

5.4 Montage du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention comprend 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,
- un relevé d'identité bancaire.

Une fois complet, le porteur de projet transmet le **dossier de demande de subvention façades** à SOLIHA, qui transmet à la communauté de communes et à la commune.

Le demandeur peut engager les travaux à compter de la réception de l'accusé de réception du dossier complet émis par la Communauté de Communes et par la commune.

5.5 Décisions d'attribution de subvention

Sur la base du dossier complet et de l'avis de la Commission « Façades », les décisions d'attribution sont prises par arrêtés du Président et du Maire concerné.

Une notification d'attribution de subvention est transmise au demandeur.

Si les subventions sont attribuées, le demandeur autorise la communauté de communes et la commune à communiquer sur l'aide accordée et le projet réalisé, incluant des photographies de l'immeuble avant et après travaux.

6 - Réalisation des travaux

SOLIHA suit le déroulement du chantier selon les besoins des propriétaires.

Tous les travaux prévus dans la fiche de recommandations techniques doivent être réalisés pour obtenir le paiement de la subvention.

Les travaux doivent être terminés dans un délai de deux ans suivant la notification de l'aide. A titre exceptionnel, une prorogation d'un délai d'un an pourra être accordée sur justification.

7. Paiement des subventions

Lorsque les travaux sont terminés, le propriétaire envoie à SOLIHA **les factures acquittées**. Une visite de fin de travaux est effectuée sur place afin de vérifier la conformité des travaux avec le projet validé.

SOLIHA vérifie la conformité des travaux réalisés. Il atteste de cette conformité auprès de la communauté de communes et de la commune. Fort de cette attestation, la communauté de communes et la commune procède au paiement de la subvention.

En cas de travaux réalisés non conformes aux prescriptions de l'aide attribuée, la commission « Façades » se prononce sur la demande de paiement de subvention à la vue des justificatifs produits (factures, photos).

Une minoration de l'aide aura lieu en cas de minoration des factures de travaux.