

Règlement Opération « Façades »

OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

La commune de Sablé-sur-Sarthe a souhaité engager une opération « Façades » dans le but de contribuer à l'embellissement du cadre de vie en centre-ville. Avec cette opération, la ville souhaite soutenir la valorisation et la préservation du patrimoine local. Cette opération rentre dans le cadre de la Convention Action Cœur de Ville signée entre

- La Ville de La Flèche,
- La Ville de Sablé-sur-Sarthe,
- La Communauté de Communes du Pays Fléchois,
- La Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe,

et

- L'Etat,
- Le groupe Caisse des dépôts,
- Le groupe Action Logement,
- L'Agence nationale de l'habitat (ANAH),
- Le Département de la Sarthe,
- La Région des Pays de la Loire.

Le programme Action Cœur de Ville doit permettre de créer les conditions de développement des villes comme Sablé-sur-Sarthe et de valoriser leur attractivité.

Dans le cadre de ce programme, la Communauté de Communes du Pays sabolien met en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU) pour la production et l'amélioration du logement et de l'habitat sur un périmètre définis. L'objectif de cette OPAH-RU est de renforcer l'attractivité globale du centre-ville de Sablé-sur-Sarthe et d'en limiter les fragilités. La promotion de la qualité de vie en cœur de Ville est l'un des enjeux importants identifiés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

L'image renvoyée par des façades d'immeubles de qualité et soignées joue sur l'attractivité du centre-ville. La rénovation des façades est donc un levier fort de la qualité de vie dans le cœur de ville. Les objectifs de cette opération sont donc de :

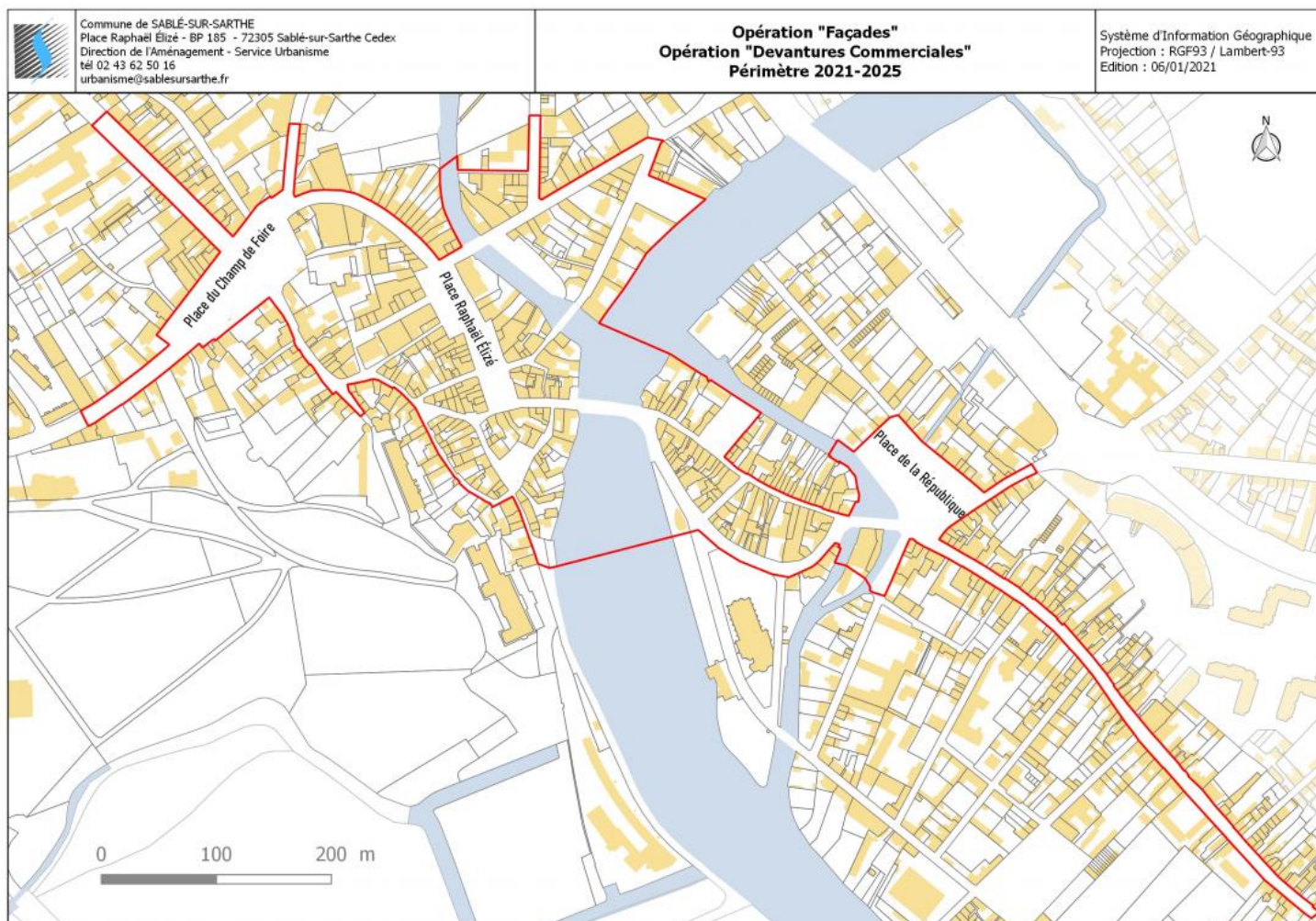
- Valoriser l'image du centre-ville,
- Préserver le patrimoine architectural,
- Promouvoir l'attractivité du centre-ville.

Cette opération vise donc les propriétaires d'immeubles du centre-ville, occupants ou bailleurs en syndicats de copropriétés ou non.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'aide aux façades peut être cumulable, sous certaines conditions, aux aides de la Fondation du Patrimoine et/ou de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

ARTICLE 1 : PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

Les aides seront attribuées pour l'ensemble des immeubles se trouvant dans le périmètre défini en rouge sur la carte ci-dessous. Ce périmètre correspond au « Cœur du Cœur » de la ville de Sablé-sur-Sarthe.



ARTICLE 2 : DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE L'OPÉRATION

La date d'entrée en vigueur de l'opération est le 01 janvier 2021 et durera jusqu'à la fin de l'OPAH-RU, soit le 31 décembre 2025.

ARTICLE 3 : CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Les bénéficiaires de la subvention :

Les personnes physiques et morales à savoir les propriétaires particuliers (occupants ou bailleurs) ou les copropriétaires de l'immeuble à rénover, y compris les personnes regroupées en SCI. Dans le cas d'une copropriété le syndic doit avoir voté les travaux.

- Sont exclus : les agences immobilières, les administrations publiques, les bailleurs sociaux, les établissements bancaires et d'assurances/mutuelles, les professions libérales.

Aucune condition de ressource financière n'est exigée pour l'octroi de la subvention. Les demandeurs qui bénéficient d'autres aides devront préciser le montant de ces aides, notamment les aides de l'ANAH s'ils y sont éligibles. Dans ce cadre, la subvention « Façade » de la Ville ne pourra être supérieure au reste à charge du particulier.

Les catégories d'immeubles éligibles :

Les biens éligibles au dispositif sont :

- Les immeubles ou maisons occupées à titre de résidence principale par leur propriétaire ;
- Les immeubles ou maisons louées à un tiers ;

Les modalités de la prime

La subvention s'applique uniquement aux façades visibles depuis le domaine public et inclut dans le périmètre « Cœur du Cœur » mentionné à l'article 1.

A titre de précision, une façade est considérée comme visible depuis le domaine public si au minimum un tiers de la surface totale des façades est perçue depuis l'espace public.

Toute intervention « Façade » nécessitera une visite de l'intérieur du logement concerné, avant travaux, par SOLIHA.

SOLIHA est l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU. Dans ce cadre, SOLIHA est chargé d'accompagner les porteurs de projets dans leur réflexion sur les travaux à mener dans leur logement sur différentes thématiques, comme la rénovation énergétique ou l'adaptation du logement.

L'objectif de cette visite sera de renseigner les propriétaires du logement sur les autres aides et subventions existantes pour la rénovation du logement, notamment sur les volets « rénovation thermique/énergétique » et « adaptation du logement ». Cette visite ne rendra en rien obligatoire des travaux sur les volets cités précédemment, l'objectif est bien de renseigner et d'inciter.

ARTICLE 4 : LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

La mise en valeur des immeubles du centre-ville suppose l'utilisation de matériaux traditionnels et l'application de techniques respectueuses de l'habitat ancien.

L'ensemble des travaux ainsi que les frais de maître d'œuvre dans le cadre d'un projet d'embellissement global d'une façade sont subventionnés. Le montant retenu s'entend du montant HT des travaux.

Sont éligibles les travaux « prioritaires » :

- Echafaudages et sécurité du personnel, protection (bâches, filets...),
- Les travaux préparatoires de nettoyage et de décapage,
- Les corps d'enduits/badigeons/finitions/rejointoiement,
- Réfection ou remplacement de pierres de tailles, corniches, bandeaux, entourage de baies, décors architecturaux,
- Travaux de peinture pour les parements de maçonnerie et pour la façade.

Et les travaux « optionnels » :

En complément, la subvention peut s'appliquer à une liste de travaux « optionnels » à condition qu'ils soient rattachés aux travaux « prioritaires » :

- Travaux d'entretien et de réparation des ferronneries existantes,
- Installation de menuiseries extérieures en bois ou en aluminium,
- Remplacements des descentes d'eaux pluviales et chéneaux en zinc.

ARTICLE 5 : MONTANT DE LA SUBVENTION

La commune de Sablé-sur-Sarthe votera annuellement un montant d'aide disponible pour le financement de l'opération. Pendant la durée de l'opération le montant annuel de financement disponible est de 50 000 €.

L'assiette des investissements éligibles est de minimum 3 000 € HT.

Le taux de subvention est différent selon le montant total des travaux HT. Dans ce cadre :

- Le taux de subvention est de 20 % pour les travaux de 3 000 € à 4 999,99 € HT,
- Le taux de subvention est de 30 % pour les travaux de 5 000 € à 9 999,99 € HT,
- Le taux de subvention est de 40 % pour les travaux de plus de 10 000 € HT.

Le montant de la subvention ne pourra excéder 8 000 €.

Les subventions sont accordées dans la limite des crédits disponibles alloués à l'opération dans le budget annuel de la ville. Les demandes arrivant une fois ce budget atteint seront examinées l'année suivante.

ARTICLE 6 : DÉPÔT ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Durant toute la durée de l'opération, il pourra être accordé jusqu'à 3 subventions pour un même propriétaire, sur 3 propriétés différentes.

La procédure ci-dessous doit être respectée, les travaux ne doivent pas être engagés avant qu'un dossier complet ne soit déposé auprès des services municipaux. SOLIHA sera chargé d'accompagner les demandeurs dans leurs différentes démarches de conseils et/ou montage de dossiers de subventions, notamment auprès de l'ANAH et de la Ville de Sablé-sur-Sarthe dans le cadre de l'opération « Façades ».

- a. Pour solliciter une subvention, le porteur de projet contact SOLIHA pour lui présenter son projet. Selon le projet SOLIHA organise une visite du logement (intérieure et extérieure) avant les travaux envisagés et conseille le porteur de projet sur les travaux à entreprendre pour une rénovation thermique/énergétique performante.
- b. Le porteur de projet dépose à SOLIHA un dossier de demande de subvention et à la mairie les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires.
- c. Les travaux pourront débuter une fois les autorisations d'urbanisme délivrées ET le dossier complet déposé à la mairie par SOLIHA, mais ce dépôt ne constitue pas un accord de subvention.
- d. Une fois le dossier complet et les autorisations obtenues, un courrier actant une subvention de principe est envoyé au porteur de projet.
- e. La validation du montant définitif de subvention ne se fera qu'après réalisation, vérification et présentation des factures acquittées.

Tous les projets sont soumis à l'accord de l'ABF. Son accord est indispensable pour l'obtention de la subvention de même que toutes ses recommandations et prescriptions devront être suivies par le demandeur. Les travaux devront débuter dans l'année suivant l'obtention de l'ensemble des autorisations.

Les services de la commune et/ou l'ABF et/ou SOLIHA effectueront une visite de contrôle en fin de chantier afin de vérifier la conformité des travaux au projet initialement accepté. Une attestation de conformité sera délivrée au demandeur de la subvention.

Attention : l'éligibilité de la demande de vaut pas accord de la prime. L'octroi de celle-ci sera notifié au demandeur par courrier signé de Monsieur le Maire de Sablé-sur-Sarthe. Si les travaux n'étaient pas conformes au projet déposé, la subvention pourra être recalculée voire annulée.

ARTICLE 7 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention sera versée en un seul règlement, après exécution totale des travaux, sur la base des factures acquittées et présentées à SOLIHA.

SOLIHA fera alors parvenir son avis sur la demande de versement auprès du service instructeur de la ville, après avoir vérifié la bonne exécution des travaux (étude des factures acquittées, photo avant/après ou visite du logement).

ARTICLE 8 : PUBLICITÉ

Les bénéficiaires s'engagent à mentionner sur un support visible du public durant la période de travaux et jusqu'à 3 mois après la réalisation, la participation de la Ville de Sablé-sur-Sarthe par la mention suivante « Projet réalisé avec l'appui financier de la Ville de Sablé-sur-Sarthe ».

Une photographie de l'affichage du panneau sera également demandée par SOLIHA, dès le début des travaux.

Le panneau d'affichage sera fourni par la ville et restitué par le bénéficiaire de la prime après les 3 mois d'affichage.