



« PROGRAMME FAÇADES »

RÈGLEMENT

ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER

POUR LE SUIVI DU PROGRAMME ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

COMMUNE D'ARREAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AURE LOURON

SOMMAIRE

1- PRÉSENTATION DU PROGRAMME.....	3
1. Contexte.....	3
2. Objectifs.....	3
2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE DU PROGRAMME.....	4
2.1- Périmètre d'intervention.....	4
2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné.....	5
2.3- Cadre réglementaire à respecter.....	6
2.4- Types de bâtis éligibles.....	6
2.5- Nature des travaux éligibles.....	7
3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE DU PROGRAMME.....	8
3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués.....	8
3.2- Modalités de calcul de l'aide financière.....	9
3.3- Validité de la subvention.....	11
3.4- Modalité de paiement des subventions.....	11
3.5- Cumul des subventions.....	11
3.6- Démarches à suivre par le demandeur.....	12
3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide.....	13
3.8- Engagements du demandeur.....	13
3.9- Communication	
4- GUIDE DE PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES.....	14

1- PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1.1- Contexte

Le territoire a obtenu de la région la labellisation « Grands Sites d'Occitanie » sous la dénomination « Pyrénées Aure Louron » avec comme coeur emblématique le village d'Arreau. Les vallées d'Aure et du Louron sont labellisées Pays d'Art et d'Histoire depuis 2008. Ce label du Ministère de la Culture récompense notre territoire en animant et valorisant notre patrimoine architectural, culturel et naturel.

De plus, la commune d'Arreau s'est engagée dans la signature d'un contrat Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée en partenariat avec la Région, le Département des Hautes-Pyrénées, la Communauté de communes Aure Louron, le PETR Pays des Nestes et le CAUE des Hautes-Pyrénées pour agir sur les fonctions de centralité et son attractivité vis-à-vis du bassin de vie.

La commune a été retenue au titre du programme « Petite Ville de demain » et « Bourg Centre Occitanie ». Ces démarches ont pour objectifs de conforter la centralité économique et administrative tout en améliorant les conditions de bien vivre dans notre village.

Depuis 1995, le territoire communal est labellisé Z-P-P-A-U-P devenu en 2016 Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La communauté de communes Aure Louron, dont fait partie Arreau, a déployé une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) jusqu'en 2024. L'objectif de ces actions est notamment la résorption de la vacance et l'amélioration énergétique des logements. Le programme façade est complémentaire à ce programme de l'habitat et concourt à l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité touristique.

1.2- Objectifs

La Région apportera une aide financière pour la **restauration et valorisation des façades** dans une logique de renouvellement urbain et de qualification urbaine et paysagère des centres-ville, notamment anciens. Il s'agit d'une opération faisant l'objet de **programmes d'investissement annuels**.

L'objectif du SPR sur le long terme ainsi que des programmes Bourg Centre et Petite Ville de demain est de disposer d'une meilleure visibilité en termes de qualité patrimoniale et d'organiser la mise en valeur de l'espace public dans les secteurs à forts enjeux. La remise en valeur du domaine public associé à celle du patrimoine bâti public et privé doit participer à l'attractivité de la commune et renforcer son identification sur la scène régionale et nationale.

Dans ce contexte, les projets de requalification portés par la commune sont :

- la rénovation intérieure et extérieure de la Maison Molié avec la création de sept logements, d'un local professionnel et d'un local associatif ;
- l'aménagement des abords de l'édifice de l'église Notre-Dame et de la place du foirail ;
- le traitement qualitatif des entrées du village.

Le programme façade sera mis en place jusqu'en décembre 2024, date de la fin du dispositif régional.

Afin de mettre en oeuvre les objectifs de conservation et d'amélioration du patrimoine bâti en coeur de bourg et en particulier autour de la Place centrale de la Mairie et dans la Grande Rue, il a été décidé d'attribuer une subvention sous conditions aux propriétaires situés dans un périmètre précis (cf. Article 2).

Ce dispositif semble opportun pour encourager les propriétaires à rénover leur bien afin d'assurer une bonne conservation des immeubles et participer activement à l'image de la ville sur son centre ancien.

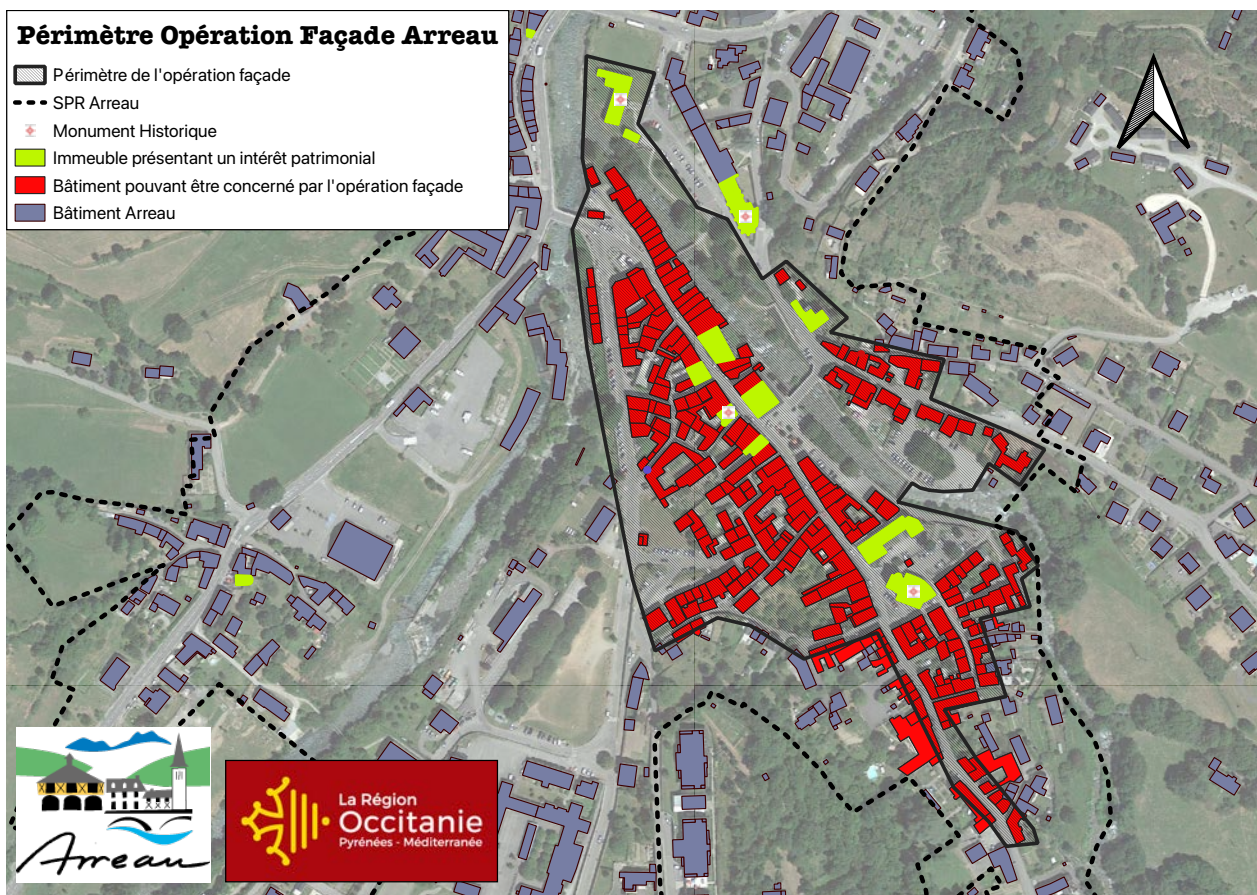
La façade d'immeuble de la commune d'Arreau est continue sur toute sa hauteur. Seules quelques maisons dont les structures remontent aux XV^{ème} et XVI^{ème} siècles sont en encorbellement sur la rue ; elles constituent un groupe d'édifice relativement restreint faisant figure d'exception qui confirme la règle.

Bien de fondement plus ancien, la plus grande partie des façades des maisons auroises date des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. La composition générale de la façade est organisée à partir de travées verticales de baie, régulièrement espacées, avec une recherche de centralité et de symétrie. Le rythme constant de ces travées peut être légèrement modifié pour accentuer un axe de composition le plus souvent justifié par la porte d'entrée de la maison ; cet accent peut-être augmenté en surmontant cet axe par une capucine ou chien assis.

La composition des façades est soignée par des éléments d'architectures dont le seul rôle fonctionnel a été élargi pour devenir des parties décoratives essentielles de l'ornementation.

2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE COMMUNALE / RÉGIONALE

2.1- Périmètre d'intervention



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

Rappel : Conditions pour l'attribution de l'aide Régionale :

- la façade doit être traitée entièrement ; par exemple, on ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux ;
- les toitures ne sont pas prises en compte (*certaines démarches spécifiques locales de valorisation pourraient être étudiées au cas par cas et pour lesquelles les matériaux de couverture uniquement pourraient être pris en compte (ex : lauze) en aucun cas les éléments de charpente ne seront considérés comme éligibles*) ;
- la façade doit être visible depuis l'espace public ;
- le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété (*en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier*) ;
- le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués, dans le cas d'immeubles à usage d'habitation.

Sont éligibles tous les immeubles dont les façades sont visibles depuis l'espace public situés dans les zones suivantes du SPR :

- *Place des deux Nests*
- *La Grande Rue*
- *Place de la Mairie*
- *Place de l'Église*
- *Quai de la Neste*

Sont exclus de ce dispositif :

- les bâtiments ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 5 ans ;
- les bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, déclaré insolites ou insalubre, et ce afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque structurel ; le propriétaire devra justifier du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués dans le cas d'immeuble à usage d'habitation. Si toutefois l'arrêté de péril est levé, la subvention pourra être attribuée sous réserve de l'avis de la commission.

Les dispositions des aides aux travaux s'appliquent à toutes les personnes physiques propriétaires.

De plus, ce dispositif pourra être attribué aux copropriétaires d'immeubles représentés par un syndic.

2.3- Cadre réglementaire à respecter

Toute modification de façades donnera lieu au dépôt d'une autorisation d'urbanisme de type déclaration préalable ou permis de construire. De manière générale, les travaux seront préalablement précédés d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Seules les autorisations d'urbanisme accordées donneront droit à des subventions.

La subvention conjointe est subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives à une rénovation de façades et/ou à une demande d'enseignes délivrées par la commune d'Arreau.

Les propriétaires ou les bailleurs commerciaux devront respecter toutes les dispositions relatives à la réglementation de la publicité et des enseignes. Dans ce cadre, tous les éléments posés en façade (enseigne, luminaire hors subvention) à installer ou à réinstaller ne pourront l'être que selon les prescriptions édictées dans le cadre de l'instruction d'une autorisation préalable pour l'installation d'une publicité, une enseigne ou d'une pré-enseigne ou selon la réglementation en vigueur sur les enseignes.

2.4- Types de bâtis éligibles

Sont éligibles à la subvention uniquement les façades visibles depuis l'espace public, situées dans le périmètre tel que défini dans le paragraphe 2.2 avec en particulier la typologie des bâtiments identifiés suivants :

- Les immeubles d'intérêt patrimonial (*constructions entre le XVIème et XIXème siècles*) ;
- Les immeubles d'accompagnement (*constructions à améliorer en totalité ou en partie*) ;
- Les immeubles sans intérêt patrimonial.

2.5- Nature des travaux éligibles

Les travaux pouvant donner lieu à l'aide-conjointe dans le cadre du programme façades sont ceux nécessaires à la restauration et la valorisation des façades.

Seuls sont éligibles au dispositif de subventions (à partir du 19/10/2022) :

- piquetage et décroutages des façades avant les travaux de rénovation
- suppression ou reprise des enduits, badigeons de finition,
- suppression des réseaux en façade et éléments parasites
- restitution des parties défaillantes ou manquantes
- réfection des encadrements de baies, portes, porches, arcades

- restauration de ferronneries, garde-corps
- reprise des éléments de zinguerie
- restauration de décors peints ou modénatures

Enduit : L'enduit à la chaux naturelle, aérienne ou hydraulique est adapté aux constructions anciennes grâce à ses propriétés mécaniques et physiques. Il est suffisamment souple pour accompagner les mouvements du bâti sans créer de fissures et il laisse passer la vapeur d'eau tout en protégeant de la pluie. Il laisse respirer les maçonneries. Ce n'est pas le cas de l'enduit-ciment, étanche et rigide qui est exclu des travaux éligibles sur les constructions anciennes.

Finition d'enduit : Pour le centre-ancien d'Arreau, pour les réparations ou réfections d'enduit, il faudra privilégier le plus souvent les finitions talochées ou frotassées fin. Lisses, elles rendent la surface moins salissante et plus proche à l'application d'un lait de chaux en finition. À l'inverse, les finitions de type écrasées, issues de procédés mécanisés, ont tendance à mal vieillir en retenant facilement les salissures et l'humidité. Ces derniers sont exclus des travaux éligibles sur les constructions anciennes.

En finition ou en rénovation, lorsque l'enduit est en bon état ou après des réparations ponctuelles, le lait de chaux est la façon la plus simple et la moins onéreuse d'entretenir sa façade. Attention, ne jamais peindre ni enduire les encadrements en pierre de taille, cela sera exclu des travaux éligibles. Cependant la pose de badigeon est possible conformément aux règles de l'art.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE CONJOINTE COMMUNALE-RÉGIONALE

3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués - Mairie

Les pétitionnaires souhaitant s'informer et déposer un dossier s'adresseront à la mairie d'Arreau. Ils pourront transmettre le dossier par voie dématérialisée à l'adresse suivante : mairie-arreau@orange.fr

Le service est joignable par téléphone du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30. L'accueil du public se fait physiquement du lundi au vendredi matin de 8h30 à 12H00.

La mairie, guichet unique de réception des demandes, aura en charge :

- d'informer les pétitionnaires des aides mobilisables, dont les aides complémentaires de la Fondation du Patrimoine notamment ;
- de réceptionner les pièces des dossiers et de transmettre le récépissé de complétude en particulier les autorisations d'urbanisme ;

- d'assurer l'instruction : envoi des courriers, organisation des commissions, suivi financier de dispositif ;
- d'effectuer une fois par an un bilan de l'opération présenté en commission façade et sera transmis à la Région

Une instance : la « commission façade »

Elle est en charge de l'examen des demandes et du suivi du programme. Elle est composée de 2 élus, du chef de projet Petite Ville de demain, d'un représentant de la région Occitanie et du CAUE 65.

Les membres de la commission sont désignés par délibération du Conseil municipal. Leurs voix sont délibératives. La Commission se réunit tous les trimestres.

Le soutien de la Région sera conditionné aux points suivants : (cf. délibération Région / modalités particulières):

- bâtiments intégrés dans le cadre d'un schéma d'aménagement global faisant l'objet de programmes d'investissements annuels ;
- opération de réhabilitation accompagnée par un maître d'œuvre qualifié ;
- mise en place d'un guichet unique coordonné par la Commune en charge du programme ;
- mise en place d'un dispositif de pilotage regroupant les partenaires publics cofinanceurs et les organismes qualifiés concernés (ex : ABF, Architecte du patrimoine, CAUE, ...)

3.2- Modalités de calcul de l'aide financière conjointe

L'objectif est de renforcer la qualité architecturale et l'attractivité du Centre Bourg et des axes présentant un intérêt patrimonial de façon à maintenir un habitat de qualité.

Pour l'année 2023, le coût prévisionnel total des travaux est estimé à 80 000 € (soit 5 façades). L'aide total pour le ravalement d'une façade ne pourra excéder 50 % de l'aide communale et régionale ; le plafond de l'aide de la Région et de la commune pour une façade ne pourra excéder 8 000 €.

Dépenses		Recettes	
Nature	Montant HT	Nature	Montant HT
Dépense de réhabilitation par les porteurs de projets (5 dossiers)	80 000 €	Commune	20 000 €
		Région Occitanie	20 000 €
		Autofinancement des porteurs de projets	40 000 €
TOTAL	80 000 €	TOTAL	80 000 €

L'aide régionale correspond à un taux maximum d'intervention de 25 % des dépenses éligibles du programme annuel et d'une dépense plafonnée à 200 000 € HT. Ce taux est porté à 40 % dans le cas du classement en Site Patrimonial Remarquable (loi LCAP), ce qui est le cas d'Arreau.

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/XX XX, l'aide Régionale doit être considérée comme une **participation financière au fonds commun** (Région/Commune/EPCI) 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- Validité de l'aide financière par dossier

Les travaux devront débuter dans les 6 mois à compter de la date de signature de la convention notifiant l'attribution de la subvention. Une prolongation pourra être accordée, sur demande expresse du bénéficiaire adressée à la mairie d'Arreau, sous réserve de justifications techniques. Cette prolongation ne pourra pas excéder 6 mois. Au-delà des 6 mois ou du délai accordé, la subvention sera perdue. Si le bénéficiaire souhaite maintenir son projet, une nouvelle demande devra être déposée.

Les immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 5 ans ne pourront pas bénéficier de cette aide financière. Les immeubles dont les propriétaires auront perçu une subvention de l'opération

façade ne pourront pas solliciter de subvention sur le même immeuble pendant 10 ans, à compter du paiement de la subvention (courrier paiement).

3.4- Modalité de paiement des subventions

La subvention (part communale et régionale) sera versée en une seule fois à l'issue de la réception des factures (identiques aux devis) et après visite de conformité par les services techniques de la mairie d'Arreau. Si l'ensemble des prescriptions de l'autorisation d'urbanisme n'est pas réalisé, la subvention ne sera pas versée ou seulement en partie.

3.5- Cumul des subventions

Le cumul des aides publiques (région et commune) ne pourra pas exercer 80 % du montant de l'opération, 20 % minimum du coût restant à la charge des propriétaires.

Dans le cadre d'un programme de travaux incluant également des aides de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH, aucun travaux inclus dans les aides de l'ANAH ne sera pris en compte dans le calcul de la subvention façades.

Toutefois, l'ANAH dans le cadre d'un dispositif expérimental souhaite accompagner les collectivités engagées dans ce type de rénovation pour les façades des logements notamment si la commune dispose d'une opération de revitalisation de territoire (ORT). Ainsi, une fois l'ORT signé à Arreau le 23 février 2023, la commune pourra commencer à solliciter l'ANAH pour qu'elle puisse se rajouter au dispositif sous réserve que les logements ne nécessitent pas de rénovations importantes.

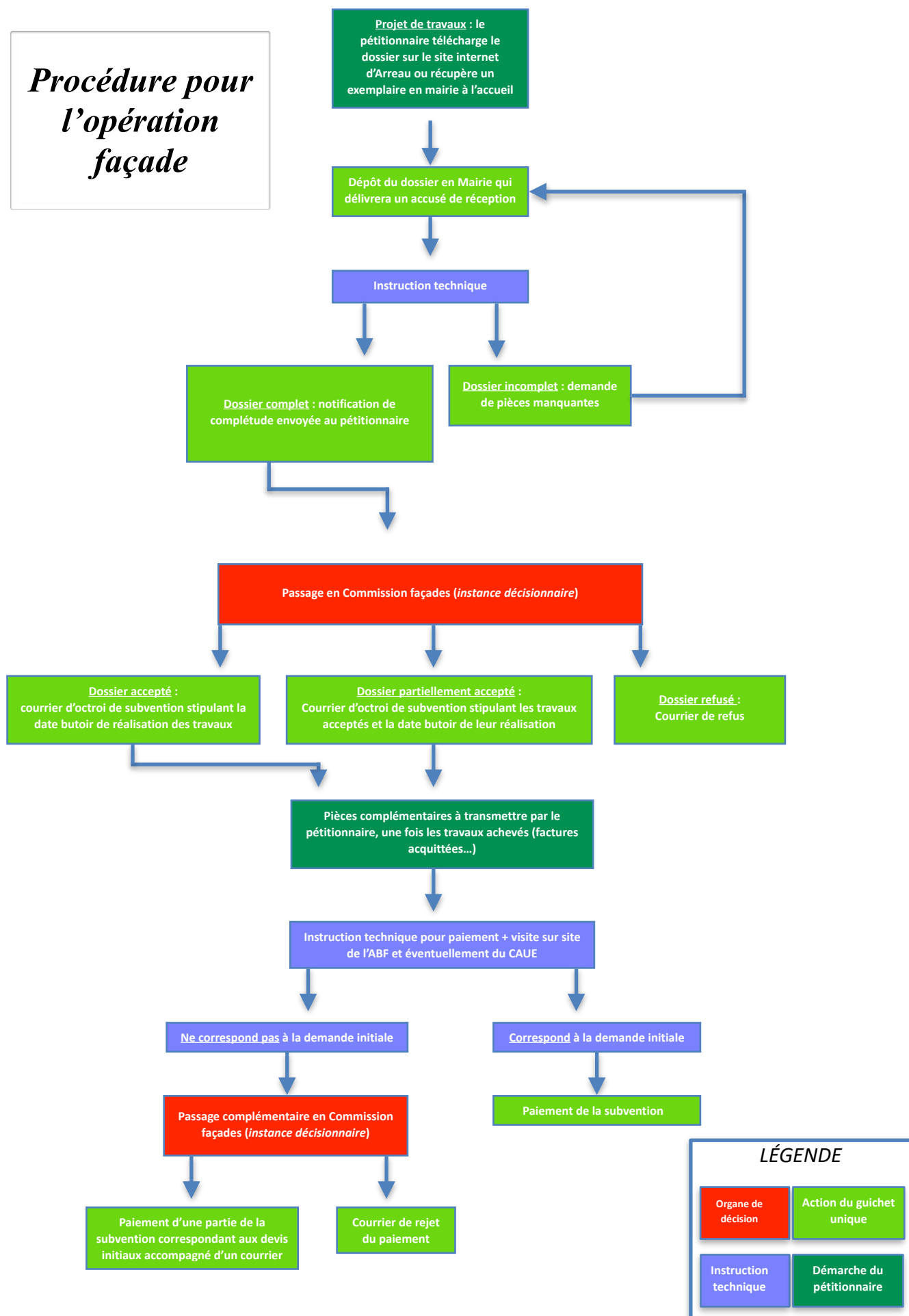
Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie), pourront être subventionnés, sans nécessiter d'intervention sur le gros ouvert. Toutes les façades de l'immeuble seront concernées (donnant sur rue, cour, jardin).

Par ailleurs, les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnantes (coordination SPS, diagnostics thermiques etc...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux.

L'ANAH participera au financement des travaux à hauteur d'un taux maximum de 25 % dans la limite d'un plafond de travaux subventionnés de 5 000 € hors taxes par logement. Ce taux sera identique à tous les bénéficiaires.

Sous réserve de changements avec la mise en place de l'aide de l'ANAH, les demandes d'aides pourront utiliser le guichet unique pour déposer le dossier

3.6- Démarches à suivre par le demandeur



3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide

Un dossier doit être constitué avec plusieurs pièces à fournir :

- lettre de demande de subventions adressées à Mr le Maire (*accueil mairie*) ;
- copie des autorisations d'urbanisme incluant l'avis de l'ABF, plan de situation et photographies couleur avant et après travaux : la demande initiale aura été préalablement faite auprès de la mairie;
- devis descriptifs et/ou estimatifs détaillés des travaux par un maître d'oeuvre qualifié ;
- 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 ;
- copie des accords des aides déjà obtenues si concerné.
- plan de situation (extrait cadastral) des unités foncières concernées

3.8- Pièces à joindre au dossier de paiement de l'aide accordée

- copie de l'arrêté accordant l'autorisation de réaliser les travaux ainsi que des photographies après travaux ;
- Transmission des factures et de l'attestation d'achèvement des travaux réceptionnée au « guichet unique » ;
- Relevé d'identité bancaire au nom du demandeur de l'aide.

3.9- Engagements du demandeur

Le demandeur s'engage à :

- la complétude du dossier de demande d'aide ;
- la réalisation des démarches d'autorisations d'urbanisme ;
- au respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- à la signature de la convention une fois l'accord de la subvention donnée entre les parties ;
- la mise en place lors du chantier d'un autocollant/panneau faisant apparaître le soutien de la Région Occitanie et de la commune d'Arreau (logo et/ou mention)
- la complétude des travaux et à la conformité dans un délai imparti ;
- le règlement des factures.

Il est recommandé de ne pas solder les factures avant la visite de réceptions des travaux et la visite de conformité. Tout dossier incomplet ne sera pas instruit.

Remarque : La commune d'Arreau et la Région n'engageront pas leurs 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.

3.9- Communication

La commune d'Arreau, organisatrice du « guichet unique » dédié au Programme façades, assurera le suivi de la visibilité de la Commune et de la Région.

Concernant la visibilité de la Région, partenaire du programme : tout document transmis dans le cadre de ce programme devra faire apparaître le soutien de la Région Occitanie (logo et/ou mention), notamment dans le règlement d'attribution, la notification d'attribution de l'aide au demandeur, les supports de communication et d'échange avec les différents acteurs impliqués, le panneau de chantier...



Logo commune



Logo Région

4- GUIDE DE PRÉCONISATIONS

Afin de garantir le respect des objectifs et les exigences de la commune d'Arreau, un « *Guide de préconisations architecturales* » à destination des bénéficiaires a été élaboré et se trouve en annexe.