



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS

OPÉRATION DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES

- Aide à la préservation et la mise en valeur des façades en centre ancien
- Aide à l'intégration des panneaux solaires au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

SOMMAIRE

I. Présentation du programme	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Objectifs.....	3
II. Conditions d'accès à l'aide	4
2.1. Conditions de ressources.....	4
2.2. Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné	4
2.3. Périmètre d'intervention.....	4
2.4. Cadre réglementaire à respecter.....	5
2.5. Types de bâtis éligibles	5
2.6. Nature des travaux éligibles	5
III. Modalités d'accès à l'aide	6
3.1. Pilotage de l'opération et acteurs impliqués.....	6
3.2. Modalités de calcul de l'aide financière	6
3.3. Validité de l'aide financière par dossier	8
3.4. Modalités de paiement des subventions.....	8
3.5. Cumul de subventions	8
3.6. Pièces à joindre au dossier de demande d'aide	9
3.7. Engagements du demandeur.....	10
Annexe 1 SECTEURS D'INTERVENTION- périmètre façades.....	11
Annexe 2 SECTEURS D'INTERVENTION- périmètres MH et SPR pour l'intégration des panneaux solaires.....	26

I. Présentation du programme

1.1. Contexte

La Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris met en place un dispositif de sensibilisation, de conseil et d'incitation à la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti des villes de ARGELES-SUR-MER, SAINT-ANDRE, PALAU-DEL-VIDRE, SOREDE, SAINT-GENIS-DES-FONTAINES, LAROQUE-DES-ALBERES, VILLELONGUE-DELS-MONTS, MONTESQUIEU-DES-ALBERES, COLLIOURE, PORT-VENDRES, BANYULS-SUR-MER, CERBERE, ELNE, BAGES, ORTAFFA, en proposant :

- un accompagnement de l'incitation à la réalisation des travaux,
- une aide financière.

Par ailleurs, la Communauté de communes a passé un partenariat avec la Fondation du Patrimoine. Ce dernier permet aux particuliers de bénéficier de déductions fiscales et d'une aide aux travaux pour le bien labellisé par la Fondation. Les propriétaires pourront ainsi bénéficier d'une aide supplémentaire de la Fondation sur demande.

1.2. Objectifs

L'opération menée par la Communauté de communes répond à deux principaux enjeux : le premier est d'ordre patrimonial, le second est d'ordre social.

- **Préserver, retrouver et mettre en valeur le potentiel patrimonial**

Il convient de préserver, retrouver et mettre en valeur le potentiel patrimonial du bâti, notamment « ordinaire » qui subsiste sur le territoire, à savoir :

- Les séquences urbaines homogènes de gabarit et d'alignement,
- Les immeubles particuliers qui se signalent sur le plan de l'architecture par la qualité ou la spécificité des techniques,
- Les immeubles et les éléments qui portent témoignage d'une époque ou qui affirment le caractère vernaculaire du bâti.

L'opération est réalisée en complémentarité des contraintes règlementaires et administratives existantes, avec une notion d'obligation (contenue dans l'autorisation d'urbanisme), mais tempérée par l'aspect incitatif des subventions. Les moyens mis en œuvre doivent permettre de prévenir les travaux intempestifs et techniquement inadaptés.

- **Aider les propriétaires, avec un coup de pouce pour les plus modestes**

Les travaux de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti représentent un coût important pour leurs propriétaires, un budget particulièrement impactant pour les ménages modestes.

Les subventions accordées sont conditionnées à un niveau de ressources du propriétaire. Le seuil plafond de revenus fixé par la Communauté de communes pour bénéficier de la subvention est plus important que celui de l'Anah, il correspond au double des plafonds HLM avec une majoration de la subvention pour les ménages relevant des plafonds de l'Anah pour les travaux de ravalement de façade.

II. Conditions d'accès à l'aide

2.1. Conditions de ressources

Les propriétaires devront justifier de revenus inférieurs au double des plafonds de ressources des bénéficiaires de logement HLM (PLUS).

Pour les travaux de ravalement de façade, une subvention majorée sera octroyée aux propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources des bénéficiaires de subventions ANAH « Propriétaires Occupants Modestes ».

Dans le cas de propriétés multiples ou de personne morale (copropriété, indivision, SCI,...), l'éligibilité aux aides sera appréciée au vu des revenus imposables de chaque bénéficiaire concerné pour la quote-part de travaux à sa charge.

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

- Pour les aides en lien avec le ravalement de façade, les façades des immeubles doivent être visibles depuis l'espace public et donner sur les voies identifiées en annexe 1
- Les immeubles doivent être à usage de résidence principale (propriétaires occupants et bailleurs), et les immeubles vacants en présence d'un projet de réhabilitation d'ensemble destinés à être occupés à titre de résidence principale.
- La façade doit être traitée entièrement.
- 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 exclus du bénéfice de l'aide :

- Les immeubles à usage de résidence secondaire.
- Les établissements publics ou para publics ou appartenant à des propriétaires institutionnels.
- Les immeubles abritant des logements locatifs indignes sans projet de réhabilitation d'ensemble.
- Les immeubles présentant exclusivement un autre usage que celui d'habitation.
- Les travaux sur les devantures commerciales.

2.3. Périmètre d'intervention

Pour l'aide accordée pour la préservation et la mise en valeur des façades : les périmètres d'éligibilité sont annexés au présent règlement. Ils correspondent aux centres anciens des quinze communes membres.

Pour l'aide accordée l'intégration des panneaux solaires au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère : l'immeuble doit être situé dans une zone contrainte par l'imposition de conditions renforcées au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, c'est-à-dire :

- Toute opération **soumise à l'avis conforme et sous prescriptions de l'ABF** : opération située dans le périmètre de protection au titre des abords des Monuments Historiques (MH) et dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquable (SPR). Pour connaître les périmètres MH et SPR : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

- Toute autre opération pour laquelle **la couleur rouge du panneau solaire est rendue obligatoire par le document d'urbanisme.**

2.4. Cadre réglementaire à respecter

Il est rappelé que toute intervention sur la façade ou en toiture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme auprès de la mairie de l'immeuble des travaux (déclaration préalable ou permis de construire).

Il est précisé que ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur, notamment en termes d'autorisations d'urbanisme à obtenir, et de respect des prescriptions établies en secteur protégé.

2.5. Types de bâtis éligibles

- **Pour la préservation et la mise en valeur des façades en centre ancien**

Ne sont éligibles que les immeubles achevés depuis au moins 15 ans à la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention sauf si la dégradation de la façade est particulièrement importante (analyse au cas par cas par la commission d'attribution).

Les clôtures et les murs de clôtures, visibles depuis l'espace public seront pris en compte dans le cadre de travaux d'ensemble d'une façade/unité foncière.

- **Pour l'intégration des panneaux solaires au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Aucune condition d'ancienneté n'est exigée.

Ne sont pas éligibles les projets d'installations portant sur des toitures dégradées, à moins que l'installation soit concomitante à la réparation de la toiture.

2.6. Nature des travaux éligibles

- **Pour la préservation et la mise en valeur des façades en centre ancien**

Il est précisé que les travaux pouvant donner lieu à l'aide sont ceux nécessaires à la restauration et la valorisation des façades.

Aussi, la mise en valeur du bâti ancien suppose l'application de techniques de mise en œuvre adaptées à la nature de ses matériaux. Le demandeur devra ainsi respecter les préconisations techniques émises par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation du dispositif. Ne seront pas financés les matériaux d'imitation (type parement fausse pierre).

La fourniture d'éléments annexes de qualité (menuiserie, ferronnerie, ...) pourra être financée.

- **Pour l'intégration des panneaux solaires au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Il est précisé que l'aide vise à encourager les efforts d'adaptation des panneaux solaires aux contraintes patrimoniales supplémentaires imposées sur certains sites pour ne pas dénaturer la couleur des toitures.

Aussi, les installations doivent être compatibles avec les prescriptions ou recommandations de l'ABF. Seules les installations soumises à des contraintes liées à la couleur des panneaux (teinte proche des tuiles canal) sont éligibles.

Tous les types de raccordement au réseau des panneaux photovoltaïques compatibles avec les prescriptions patrimoniales sont éligibles (autoconsommation totale ou partielle avec vente du surplus, ou vente totale).

III. Modalités d'accès à l'aide

3.1. Pilotage de l'opération et acteurs impliqués

Le Comité de pilotage et d'attribution des aides est chargé :

- d'apprécier le déroulement et l'avancement de l'opération,
- de valider les réorientations éventuelles si nécessaire,
- de statuer sur les demandes présentées par le bureau d'études,

Le Comité est souverain pour juger des cas litigieux ou dérogatoires.

Le Comité est composé comme suit : élus de la commission habitat de la Communauté de communes

- le Président de la Communauté de communes ou son représentant,
- les Maires des 15 communes membres ou leurs représentants.

Pour que le Comité statue valablement sur un dossier, la commune concernée doit être représentée.

Personnes qualifiées :

- D.G.S. ou D.G.S.A., services techniques,
- Bureau d'études,

Le Comité se réunira dans la mesure du possible au moins tous les trois mois.

3.2. Modalités de calcul de l'aide financière

Les montants de subventions sont établis en fonction des niveaux de ressources du propriétaire et de la situation du bien.

La subvention pourra être complétée par les aides de la commune où se situe le bien (communes ayant voté une aide complémentaire).

- **Subvention de base**

Les propriétaires dont les revenus sont inférieurs au double des plafonds de ressources des bénéficiaires de logement HLM (PLUS), bénéficieront d'une subvention de base, calculée selon la grille de subvention « aide normale ».

- **Subvention sociale**

Pour l'aide à la préservation et à la mise en valeur des façades, la subvention de base sera majorée de 50% pour les propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources des bénéficiaires de subventions ANAH « Propriétaires Occupants Modestes ». Ils bénéficieront d'une subvention sociale, calculée selon la grille de subvention « aide majorée ».

- **Cas des façades labellisées par la Fondation du Patrimoine**

Sous certaines conditions, la Fondation du Patrimoine peut octroyer un label aux immeubles privés (hors associatifs) non protégés au titre des Monuments Historiques. Ce label reconnaît l'intérêt patrimonial d'un immeuble et d'un programme de travaux. Le propriétaire de l'immeuble labellisé bénéficie d'une aide de la Fondation du Patrimoine ainsi que d'une déduction fiscale sur l'impôt sur le revenu global imposable sur le programme de travaux éligible. Ces aides pourront être sollicitées en complément.

- **Aide à la préservation et à la mise en valeur des façades**

I. TRAVAUX SUR LE PAREMENT

(Subvention calculée sur la surface de la façade)	Aide normale	Aide majorée
a) peinture organique	7 €	10 €
b) peinture minérale : chaux ou silicates	8 €	12 €
c) application d'un badigeon de chaux ou lasure aux silicates	6 €	9 €
d) application d'un enduit de finition teinté en masse	8 €	12 €
e) décroûtage et réfection enduits avec mortier prêt à l'emploi, teinté en masse, à la chaux	14 €	21 €
f) décroûtage et réfection enduit de qualité en traditionnel ou rejointement : réfection en appareil de galets, cayroux apparents	17 €	26 €
g) réfection d'un enduit traditionnel à la chaux avec badigeon de chaux	17 €	26 €

II. TRAVAUX D'AMELIORATION ET TRAVAUX SUR ELEMENTS ANNEXES

(Subvention calculée au pourcentage des coûts TTC)

	Aide normale	Plafond	Aide majorée	Plafond
a) effacement des dénaturations	40 %	1 200 €	60 %	1 800 €
b) restauration, mise en valeur des éléments architecturaux	40 %	900 €	60 %	1 350 €
c) suppression des éléments parasites	30 %	600 €	45 %	900 €
d) restauration ou remplacement de menuiserie bois	30 %	900 €	45 %	1 350 €
e) restauration ou remplacement de porte d'entrée de qualité	20 %	300 €	30 %	450 €
f) restauration ou création de porte de garage de qualité	20 %	300 €	30 %	450 €
g) remplacement des dispositifs d'eau pluviales : terre cuite, zinc	30 %	300 €	45 %	450 €
h) restauration ou création de ferronneries de qualité	20 %	300 €	30 %	450 €

III. PLAFONNEMENT DE L'AIDE GLOBALE

L'aide globale est plafonnée par immeuble à	3 800 €	5 700 €
---	---------	---------

- **Aide à l'intégration des panneaux solaires au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère**

PRIME D'INTERGRATION PATRIMONIALE DES EQUIPEMENTS SOLAIRES

	Aide normale	Aide majorée
Adaptation des installations solaires aux prescriptions de l'ABF ou du PLU en lien avec la couleur des toitures en tuiles canal	1 000 € par installation conforme	

3.3. Validité de l'aide financière par dossier

- Les travaux ne doivent pas être engagés avant la validation du Comité de pilotage et d'attribution. Par dérogation, le pétitionnaire pourra engager les travaux avant, mais il devra avoir reçu l'avis favorable du bureau d'étude. De plus, dans ce cas, l'attribution de l'aide n'interviendra qu'après validation du comité de pilotage, qui restera souverain.
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises normalement inscrites et assurées avec une dérogation possible pour les propriétaires occupants éligibles à la subvention majorée et effectuant eux-mêmes les travaux ;
- Les travaux doivent être conformes aux prescriptions figurant dans les documents réglementaires (déclarations préalables, permis de construire.) ;
- Les travaux doivent respecter les prescriptions de l'opérateur ;
- Les travaux doivent être réalisés dans le délai d'un an suivant la notification de réservation de subvention. Un délai supplémentaire pourra être accordé sur demande.

En cas de présence d'une climatisation en façade, aucune subvention ne sera versée si la climatisation n'est pas déposée ou dissimulée.

3.4. Modalités de paiement des subventions

L'aide sera versée après validation de cette dernière en comité de pilotage.

Les dossiers présentés seront acceptés dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de la Communauté de communes et dans l'ordre d'enregistrement.

Les dossiers n'ayant pu être validés en fin d'exercice budgétaire, seront automatiquement reportés sur l'exercice budgétaire de l'année suivante.

3.5. Cumul de subventions

Les subventions sont cumulables avec les autres subventions éventuellement mobilisables en fonction des statuts, situation de famille et ressources des propriétaires : autres primes et subventions de la Communauté de communes, des communes, de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat (ANAH), du Conseil Départemental etc.

3.6. Pièces à joindre au dossier de demande d'aide

- **Pour l'immeuble**

- Copie de la déclaration préalable ou de permis de construire
- Devis estimatifs puis factures détaillés (réalisés par des entreprises inscrites au Registre des Métiers et/ou du Commerce), en précisant, pour les travaux de ravalement de façade, les surfaces des façades (hauteur x largeur)
- Copie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) - une fois les travaux effectués

En outre, pour l'aide à l'intégration des panneaux solaires au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

- En cas d'autoconsommation totale sans revente : la CACSI (Convention d'Autoconsommation Sans Injection)
- En cas de revente (tout ou partie): Contrat de Raccordement d'Accès au réseau et d'Exploitation (CRAE)

- Attestation de conformité électrique ou CONSUEL - une fois les travaux effectués (sauf autoconsommation totale)

- **Pour chaque bénéficiaire :**

- Formulaire de demande dûment complété et signé
- Attestation notariée de Propriété *
- Avis d'imposition de l'année N-1 ou dernier avis d'imposition reçu s'il est plus favorable
- Justificatif d'état civil et de la composition familiale
- Relevé d'Identité Bancaire (RIB)
- Mandat légitimant le demandeur s'il est différent du propriétaire

*** En outre, dans le cas de personne morale ou de propriété multiple:**

Pour les copropriétés

- mandat du syndic
- procès-verbal de l'assemblée générale prévoyant les travaux
- quote-part des travaux à charge de chaque copropriétaire ou les millièmes de la copro

Pour les SCI

- KBIS *de moins de 3 mois*,
- Les statuts de la société

Pour les indivisions

- pouvoir du mandataire

Si, lors du dépôt de dossier, le statut de résidence principale du logement est à l'état de projet, un justificatif de résidence principale (contrat de location permanente pour les propriétaires bailleurs, justificatif de changement de résidence pour les propriétaires occupants) devra être joint à la demande de paiement de la subvention.

3.7. Engagements du demandeur

- **Conflit avec un artisan**

Les partenaires du Programme, la Communauté de communes et les communes, n'engagent 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.

- **Autorisation de diffusion**

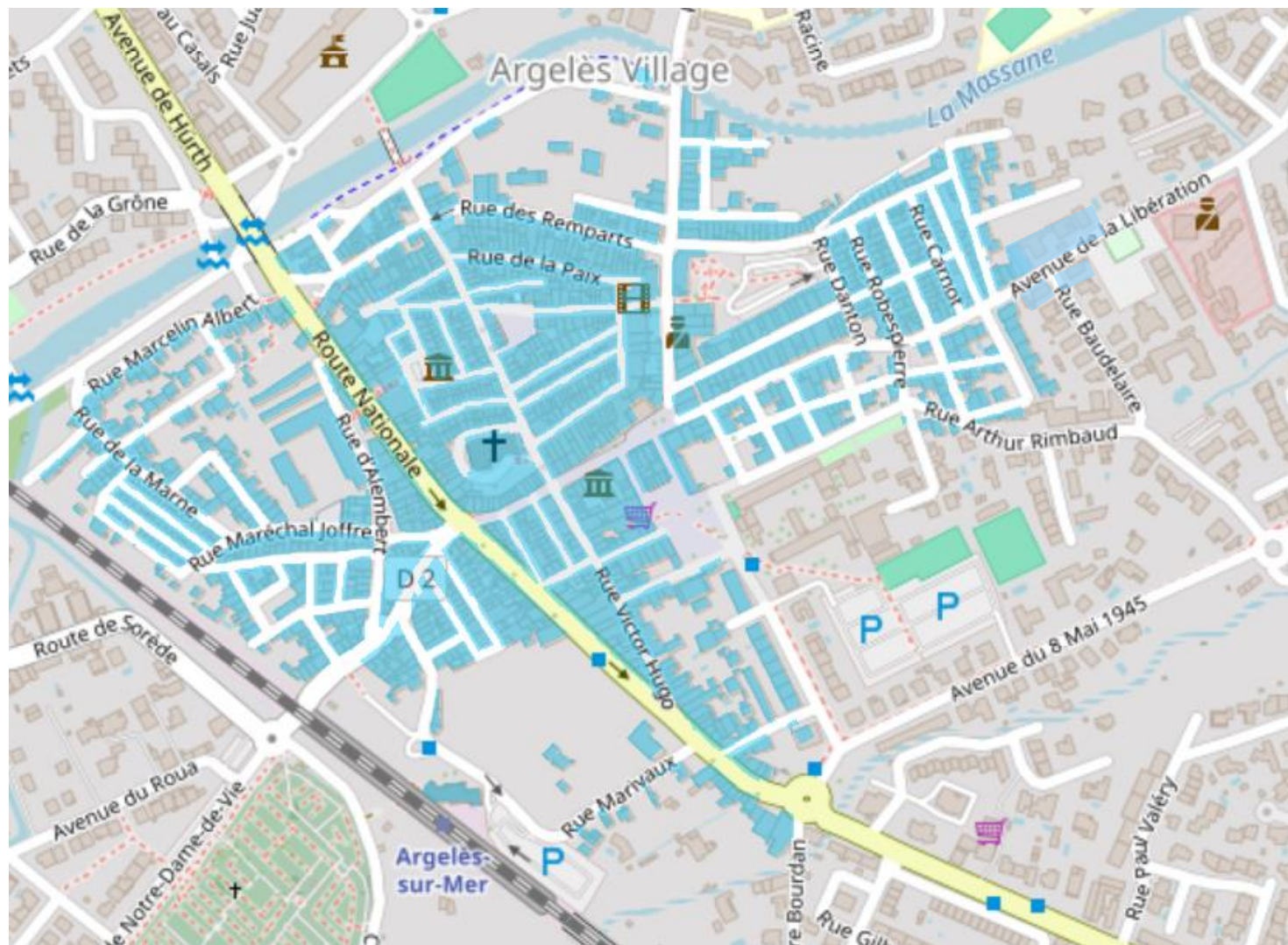
Le demandeur autorise la Communauté de communes, les communes, ainsi que le bureau d'études en charge du suivi et de l'animation à utiliser et à diffuser les photos des façades avant et après ravalement, et/ou des panneaux photovoltaïques installés, dans le cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site internet, réseaux sociaux, etc.).

- **Sanction pour non-respect du règlement**

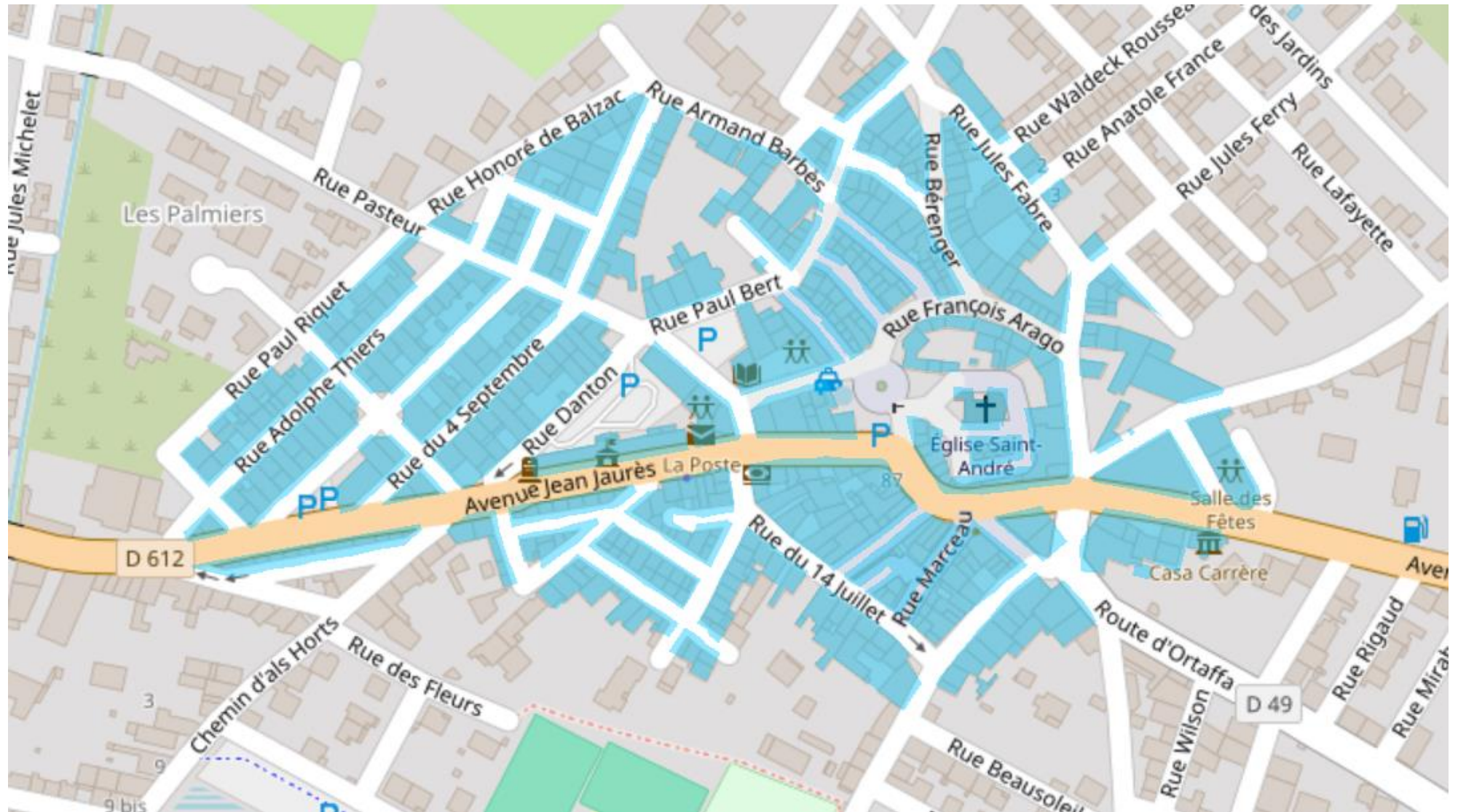
En cas d'infraction constatée dans un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux, la Communauté de communes engagera une procédure de reversement des subventions versées au propriétaire ou syndicat de copropriété.

Annexe 1 SECTEURS D'INTERVENTION- périmètre façades

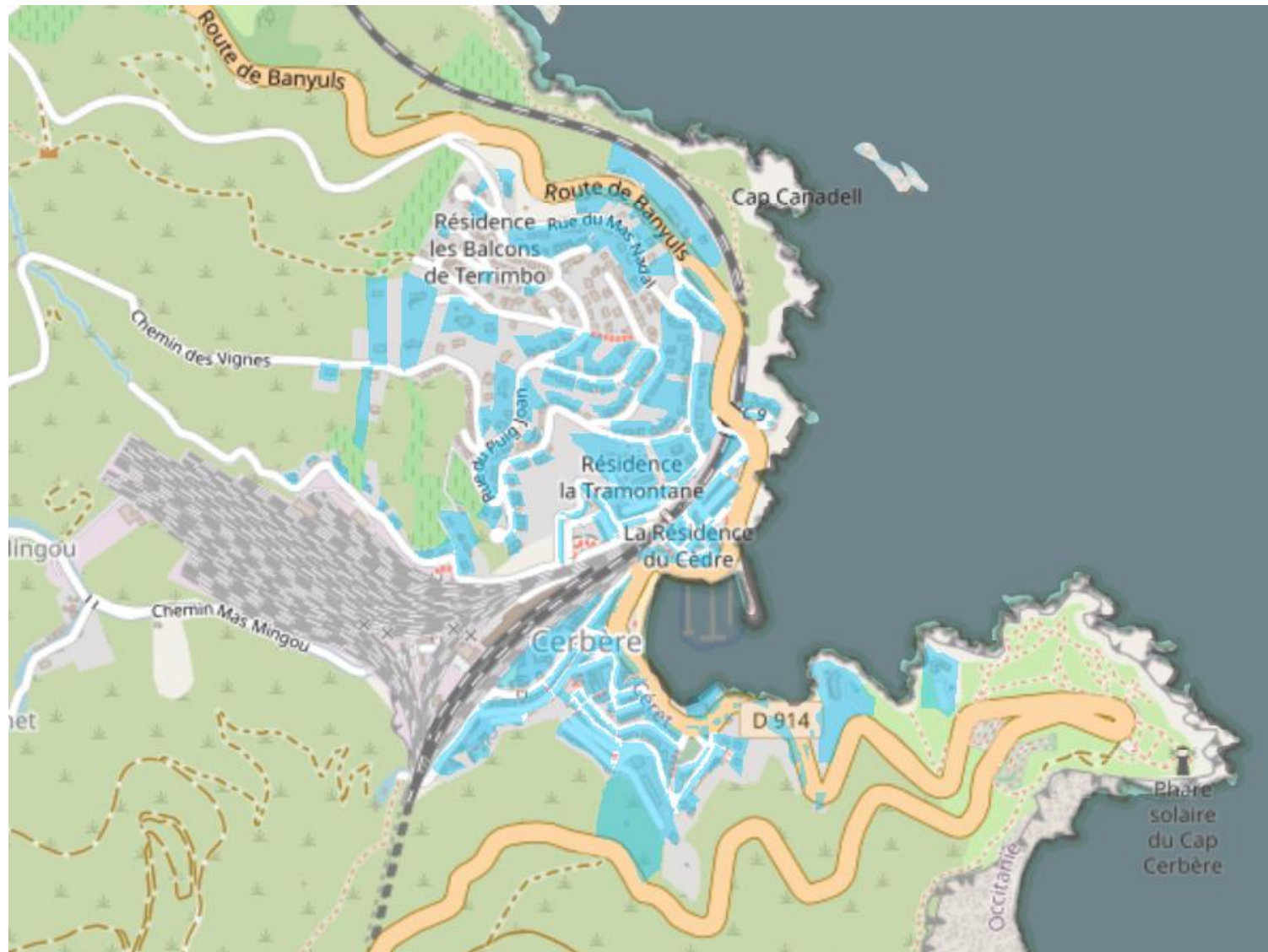
- Périmètre façade à Argelès-sur-Mer :



- Périmètre façade à Bages :



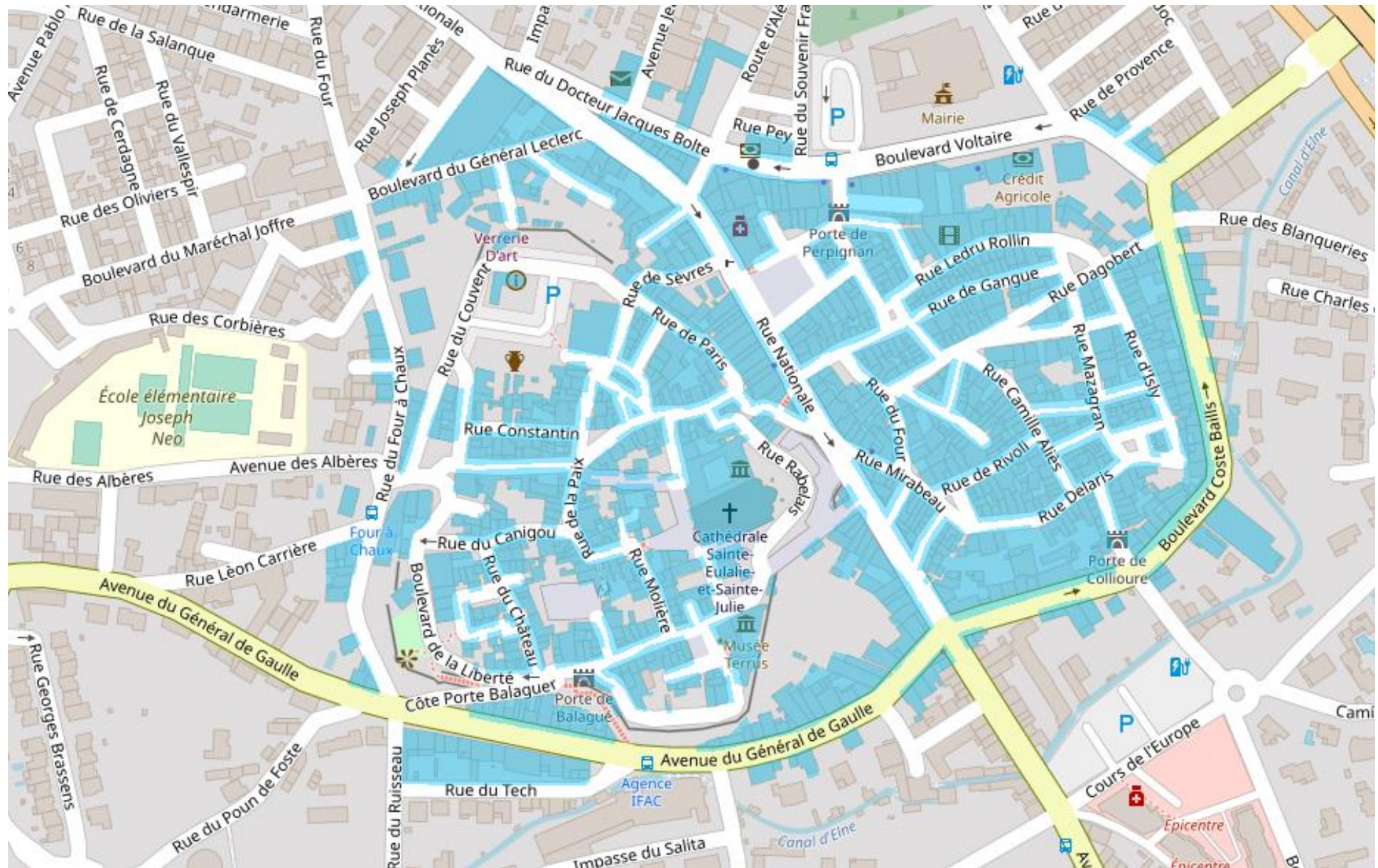
- Périmètre façade à Cerbère :



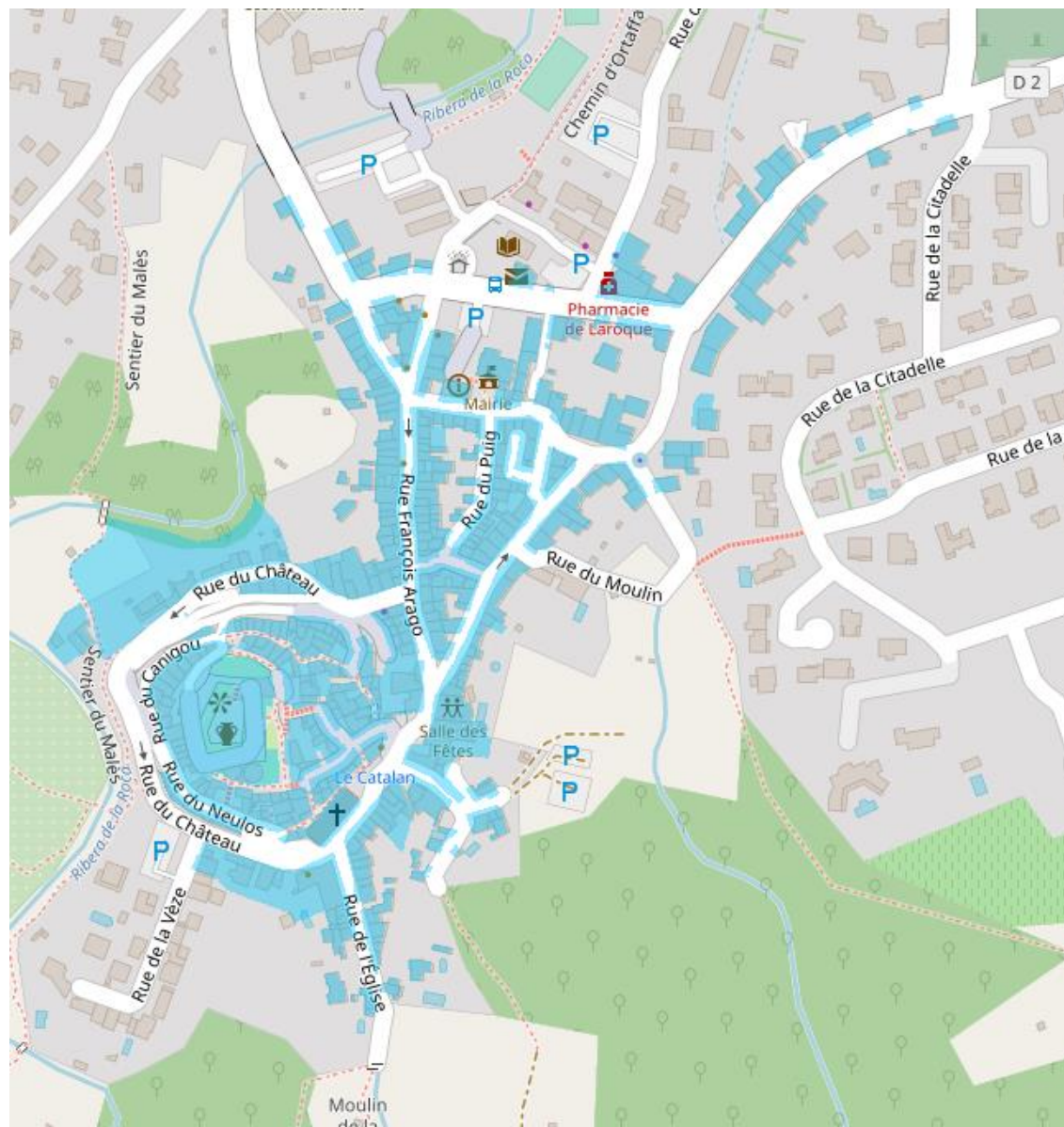
- Périmètre façade à Collioure :



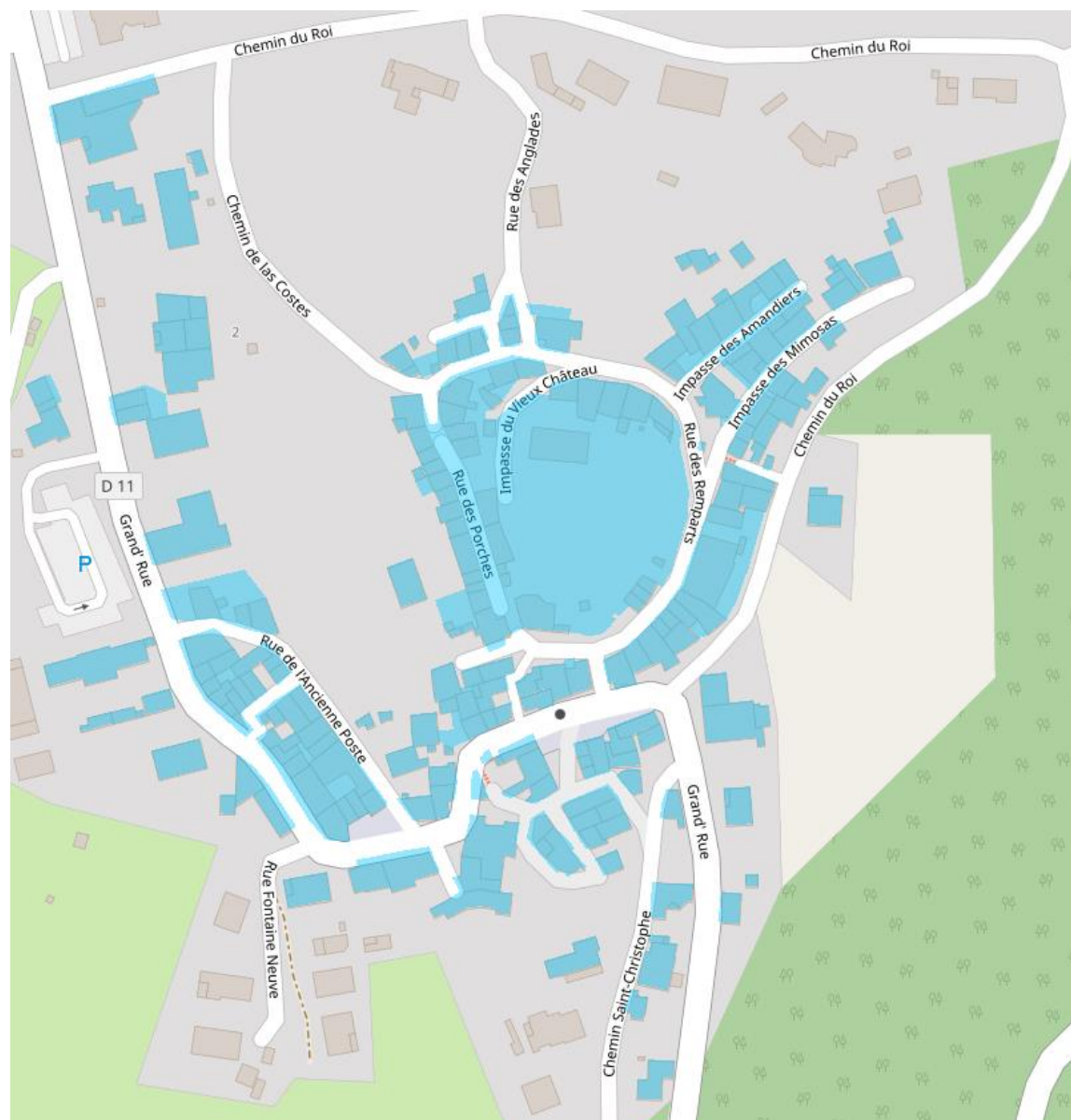
- Périmètre Elne :



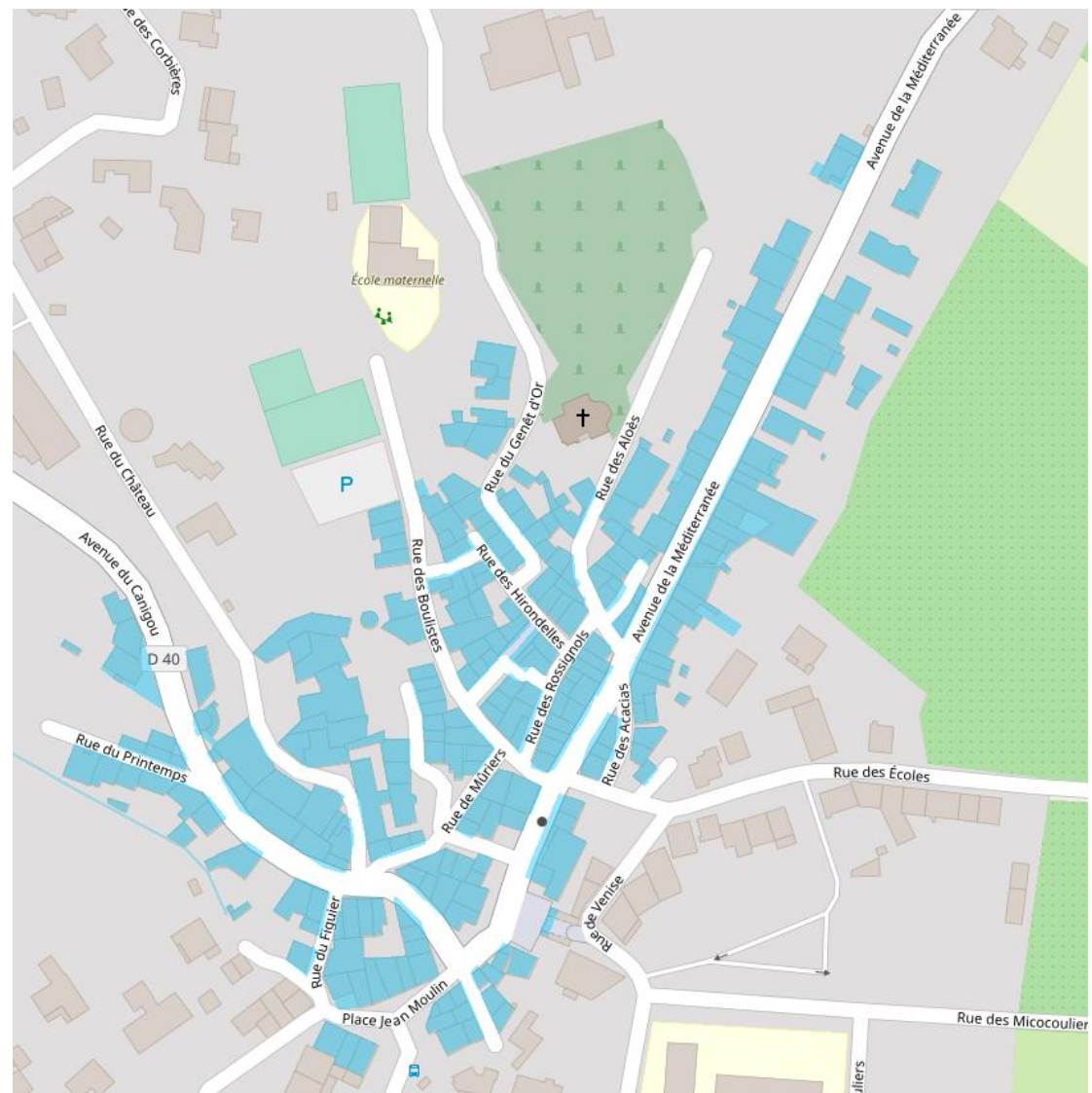
- Périimètre façade à Laroque-des-Albères :



- Périmètre façade à Montesquieu-des-Albères :



- Périmètre façade à Ortaffa :

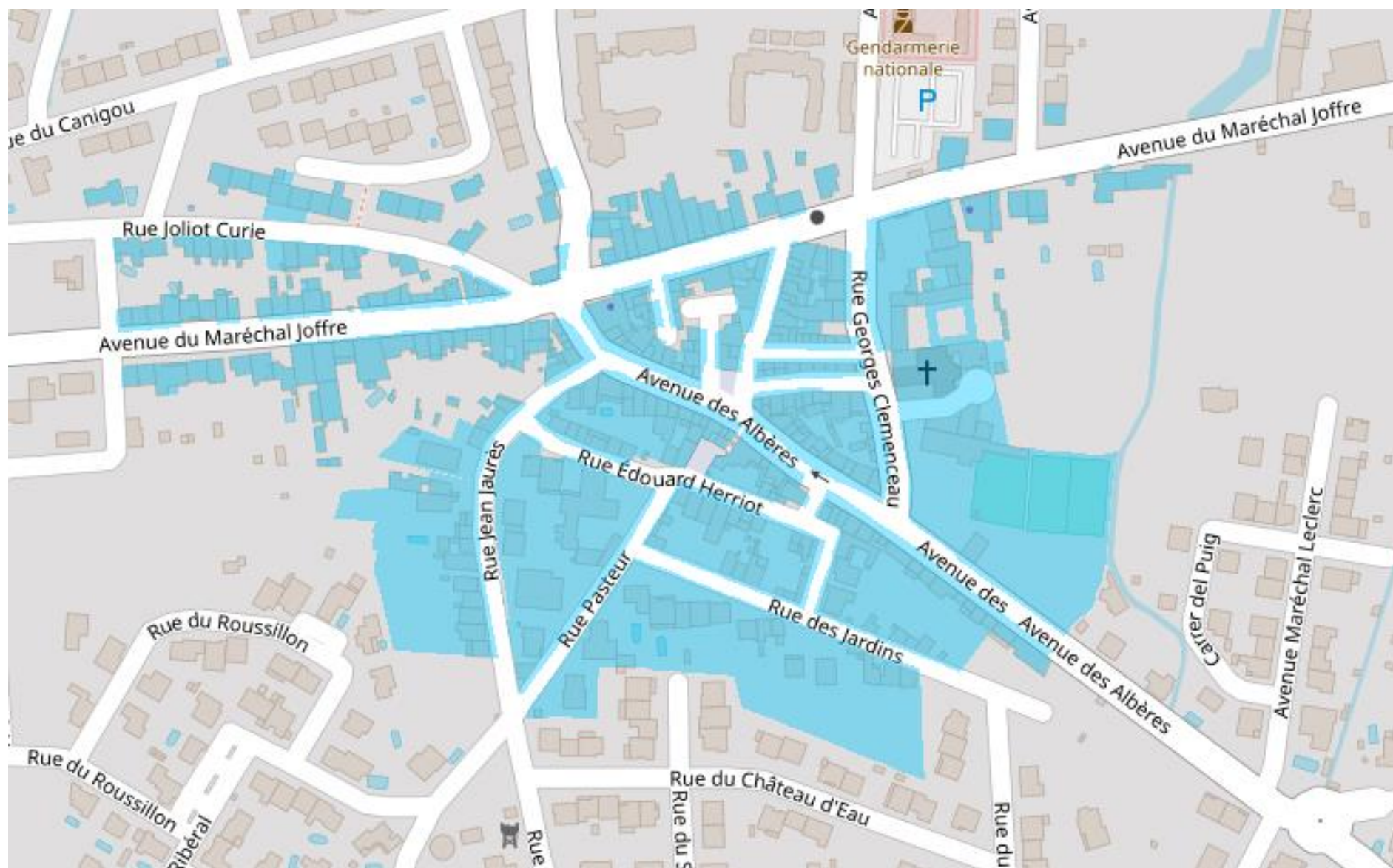


- Périmètre façade à Port-Vendres :

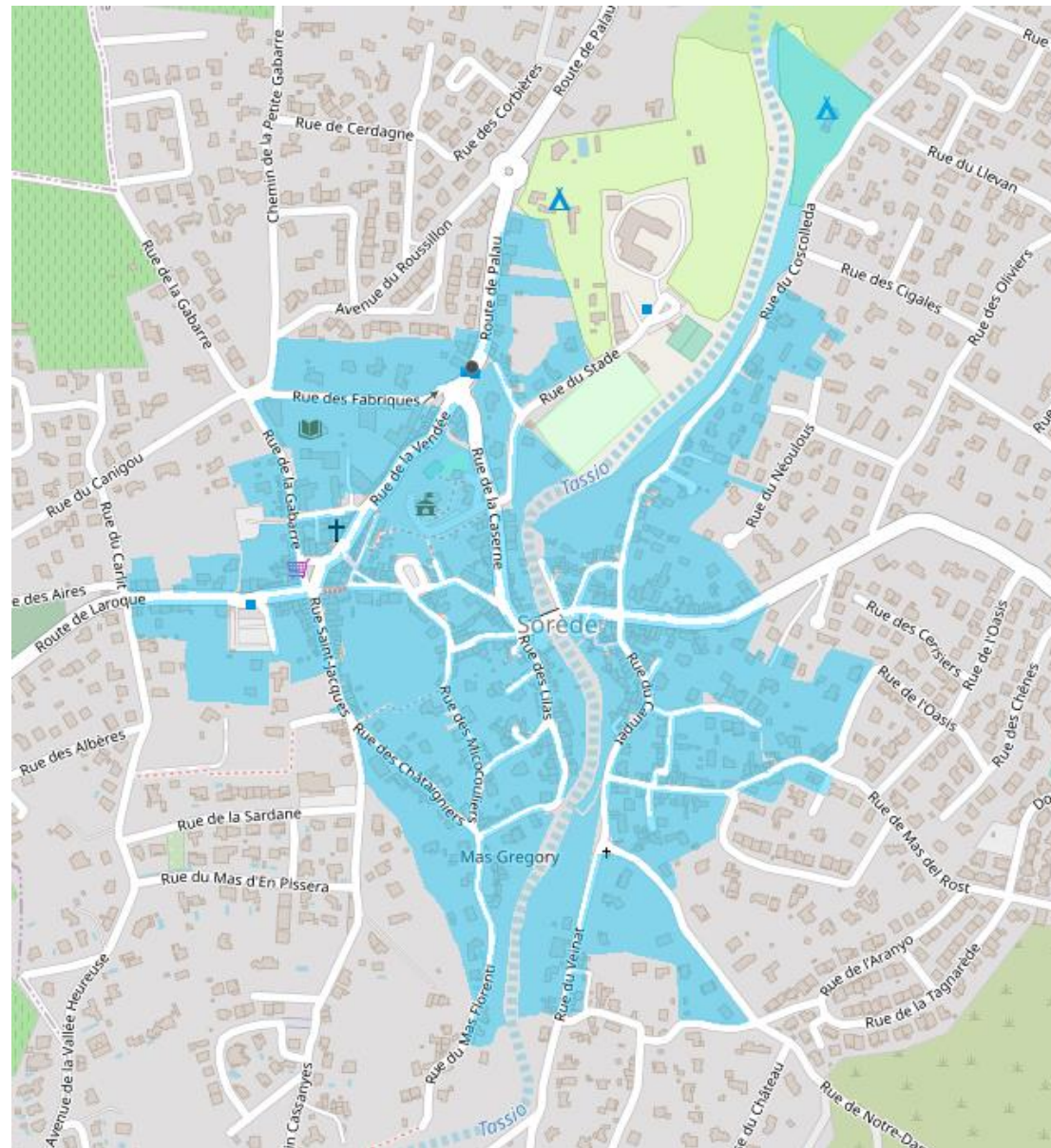


Cosprons

- Périmètre façade à Saint-Génis-des-Fontaines :



- PÉRIMÈTRE façade à Sorède :



- Périmètre façade à Villelongue-dels-Monts :

