PLAN FAÇADES II

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION ET DE VALORISATION DES FAÇADES

Action 45 du Plan Avenir Lourdes

Préambule

La ville de Lourdes s'est engagée dans une nouvelle stratégie de redynamisation de la ville. Ce projet de territoire « Lourdes, Cœur des Pyrénées » a pour objectif de transformer la ville et il se traduit par un plan d'actions multi-partenarial initié par l'État, le Plan Avenir Lourdes.

Suite à la crise sanitaire qui a fortement impacté la ville de Lourdes, avec une baisse très importante de la fréquentation touristique, un vaste programme de relance a été mis en œuvre et aujourd'hui la municipalité se lance dans un plan de transformation pour une ville durable.

La destination "Lourdes 2030" passe nécessairement par une requalification de la ville avec de grandes opérations urbaines (rénovation des places Marcadal, Peyramale, Champ Commun, reconversion de friches, création de nouveaux équipements structurants…) et des actions d'embellissement.

Ainsi, la ville a souhaité mettre en place un système d'aides incitatives à la restauration et la valorisation de façades, permettant sous certaines conditions de bénéficier de subventions publiques, à savoir :

- en mars 2022, le plan Façades sur un périmètre délimité autour des places Marcadal et Champ Commun Nord, pour la rénovation des immeubles, des devantures commerciales et des enseignes,
- en septembre 2022, le dispositif d'aide directe d'accompagnement à la création ou à la rénovation des commerces et des activités économiques qui inclut la rénovation des devantures.

Elle a décidé de compléter ces deux actions avec, d'une part l'instauration d'une campagne d'aide à l'installation ou au remplacement des enseignes obsolètes sur le secteur marchand ; et d'autre part, au travers du présent règlement, elle souhaite mettre en œuvre un deuxième Plan Façades pour permettre aux propriétaires privés de rénover, valoriser leur patrimoine bâti mis en exergue au travers du Site Patrimonial Remarquable.

L'étude du bâti et du patrimoine architectural et de ses pathologies a conduit à :

- identifier, évaluer et hiérarchiser les édifices suivant leur intérêt architectural,
- distinguer des édifices plus remarquables par la qualité de leur architecture et leur dimension urbaine, appelant une restauration/restitution,
- promouvoir des règles pour mettre en valeur le bâti dont les intérêts patrimoniaux sont moindres mais qui participent à la cohérence de la trame urbaine et bâtie,
- promouvoir des travaux d'aménagement, de restauration et de réutilisation respectant et valorisant les identités architecturales liées à l'histoire et à la typologie.

Table des matières

1. La présentation du programme....4
   - *1.1 Le contexte*....4
   - *1.2 Les objectifs et le périmètre*....4
   - *1.3 Le montant de la subvention*....5
   - *1.4 Les aides complémentaires*....5
   - *1.5 La commission « Façades »*....6
2. Les conditions d'attribution de la subvention....6
   - *2.1 Le périmètre d'intervention*....6
   - *2.2 Les types de bâtis éligibles*....7
   - *2.3 La nature des travaux éligibles*....7
   - *2.4 Les bénéficiaires*....8
3. Les démarches à suivre par le demandeur....9
   - *3.1 Le déroulement et contact*....9
   - *3.2 Les obligations du demandeur*....9
   - *3.3 La constitution du dossier*....10
   - *3.4 Le versement de la subvention*....10

1. La présentation du programme

1.1 ***Le contexte***

Lourdes est la 3ème destination de pèlerinage catholique mondiale, et accueille d'avril à octobre entre 3 et 4 millions de visiteurs par an. Cette cité de plus de 14 000 habitants doit faire face aux difficultés que peuvent rencontrer les communes de cette importance que ce soit en matière d'équipements, de logement et d'emploi.

Lourdes, bénéficiant d'une position stratégique au pied des Pyrénées et à la confluence de plusieurs vallées, a une longue histoire et présente un intérêt architectural et urbanistique lié à son développement social et économique de plus de 2 000 ans.

La petite cité médiévale centrée autour de son château-fort va se développer peu à peu avec la création de nouveaux quartiers en direction du Sanctuaire. Chaque anneau de cette croissance sera marqué par un style d'architecture bien spécifique qui va se retrouver sur les façades de nombreux hôtels, de pensions de famille et de commerces. Cette richesse architecturale empruntée du XIXème siècle et début du XXème siècle va donner tout son intérêt à la ville de pèlerinage.

En 2020, la ville de Lourdes a subi de plein fouet la crise sanitaire et a enregistré une baisse record de sa fréquentation touristique avec 90 % de perte d'activité. Face à cela, l'ensemble des acteurs du territoire se sont mobilisés pour redynamiser la cité au travers du Plan Avenir Lourdes qui se décline en plusieurs axes et 100 actions opérationnelles.

Parmi les axes stratégiques, la municipalité souhaite embellir la ville, en requalifiant les places centrales devenant des lieux de vie pour les habitants et les touristes. La ville a engagé un « Plan Façades » en mars 2022 en concentrant dans un premier temps l'intervention sur le périmètre comprenant les immeubles donnant sur les places du Champ Commun Nord, Marcadal, et sur les rues Lafitte et de la Halle.

Elle a décidé de compléter cette action par la mise en œuvre :

- en septembre 2022, d'un dispositif d'aide directe d'accompagnement à la création ou à la rénovation des commerces et des activités économiques qui permet la rénovation des devantures dans le cadre d'un projet global,
- en janvier 2023, d'une campagne d'aide à l'installation ou au remplacement des enseignes obsolètes sur le secteur marchand.

Au travers du présent règlement, la ville souhaite instaurer un deuxième Plan Façades, sur un périmètre élargi et complémentaire à celui du Plan Façades 1, pour permettre aux propriétaires privés de rénover et valoriser leur patrimoine bâti mis en exergue au travers du Site Patrimonial Remarquable.

1.1 Les objectifs et le périmètre

Le présent règlement définit les modalités des aides pour la restauration et la valorisation des façades des immeubles situés dans le périmètre ci-annexé.

Le dispositif d'aides tel qu'organisé dans le présent règlement a vocation à s'appliquer du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025 sous réserve des crédits disponibles et dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles votées. Toutefois, il pourra être reconduit par délibération du Conseil municipal.

1.2 Le montant de la subvention

Le montant de la subvention s'élève à :

- 7 € par m² de surface échafaudée pour les traitements simples à partir d'une peinture minérale,
- 10 € par m² de surface échafaudée pour les traitements simples à partir d'un badigeon de chaux,
- 20 € par m² de surface échafaudée pour un ravalement complet (piquage, accrochage, dressage et finition).

Les subventions de ce plan façades sont apportées par la ville, l'Etat et la Région Occitanie. Le montant de la subvention par dossier ne peut dépasser 40% du montant HT des travaux.

La subvention est répartie ainsi entre les financeurs : 20% Ville de Lourdes, 40% Etat, 40% Région.

Cette prime pourra être majorée dans le cas d'un surcoût architectural (30 % des travaux HT). Elle est, dans ce cas, plafonnée à 45 € par m² de surface échafaudée. Les travaux concernés par ce surcoût concernent les travaux de restauration et de recomposition (maçonnerie, menuiserie, métallerie) et ceux concernant les éléments de modénature, mentionnés au paragraphe *2.3. La nature des travaux éligibles.*

1.1 Les aides complémentaires

- **L'ANAH**

L'agence nationale d'amélioration de l'Habitat a mis en place une aide pour une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux, lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes.
Les bénéficiaires de l'aide sont les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs répondant aux critères d'éligibilité de l'ANAH.

- **La Fondation du Patrimoine**

Pour accompagner les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leurs projets de restauration patrimoniale, la Fondation du Patrimoine peut attribuer un « Label », régi par l'article L143-2 du Code du patrimoine ainsi que par l'instruction fiscale du ministère de l'économie, des finances et de la relance (BOI-RFPI-SPEC-30), et destinée exclusivement aux propriétaires privés.

Ce « Label » est octroyé pour 5 ans et le propriétaire privé labellisé déduit chaque année les travaux payés au titre de cette même année,

- de son revenu global imposable si l'immeuble ne produit pas de revenus :
  - 50 % du montant des travaux TTC labellisés,
  - 100 % du montant pour des travaux labellisés ayant obtenu au moins 20 % de subventions. Le montant défiscalisable est calculé net de subventions.
- de ses revenus fonciers si l'immeuble donné en location nue génère des revenus :
  - l'intégralité du montant des travaux TTC labellisés, avec report du déficit foncier sur le revenu global pendant 6 ans, sans limitation de montant.

1.1 La commission « Façades »

Les demandes de subvention et le suivi du programme sont examinés par la Commission Façades composée d'élus municipaux (le Maire et les élus membres de la commission travaux), de l'Architecte des Bâtiments de France, d'un représentant de la Région, de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, et des services de la ville de Lourdes.

Le dossier de demande de subvention est instruit par cette commission d'attribution, qui exprime un avis sur l'octroi de la subvention et propose le montant de l'aide au vu des devis fournis.

La commission est souveraine en matière d'attribution des subventions ; elle peut refuser, différer ou ajourner cette attribution si les travaux ne sont pas conformes aux prescriptions architecturales et à l'engagement du demandeur. Elle se réunira trimestriellement.

La commission se réserve le droit d'attribuer une subvention pour les façades qui ont fait l'objet de travaux en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, avec une autorisation d'urbanisme délivrée à compter du 1er juillet 2022.

1. Les conditions d'attribution de la subvention

2.1 Le périmètre d'intervention

Pour être éligibles à ce dispositif d'aides à la restauration et la valorisation des façades, les immeubles devront répondre aux conditions suivantes :

- la parcelle de l'immeuble devra être située dans le périmètre joint au présent règlement, et être visible depuis le domaine public ;
- les bâtiments situés en limite du périmètre, généralement ceux situés à l'angle de la place et d'une rue, seront traités dans leur ensemble.

Les projets doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou dans certains cas d'une demande de permis de construire donnant lieu à un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Ville met en place un service de conseil et d'animation, lequel assistera le propriétaire dans :

- la définition des travaux,
- le respect des différentes règles (établissement des recommandations liées aux critères d'obtention de la subvention),
- l'information des professionnels intervenant sur les chantiers.

Sont subventionnables les travaux réalisés par une entreprise inscrite au Répertoire des Métiers ou au Registre du Commerce et des Sociétés. Dans le cas de professionnels enregistrés en tant qu'autoentrepreneur, ceux-ci devront justifier du versement des cotisations obligatoires.

2.1 Les types de bâtis éligibles

Tous les immeubles achevés depuis plus de 20 ans situés dans le périmètre peuvent bénéficier de la subvention. Seuls sont pris en compte les travaux portant sur les façades et pignons visibles depuis un espace public ouvert à la circulation (rue, place…), y compris les projets concernant les garages, remises, murs de clôture ou annexes qui ne peuvent être dissociés de la partie principale de l'immeuble et qui doivent présenter une amélioration sensible de l'aspect des constructions.

Il ne sera accordé qu'une seule aide par unité foncière. Sont exclus les immeubles ayant bénéficié d'une prime municipale « façades » au cours des dix années précédentes

2.2 La nature des travaux éligibles

L'objectif étant de valoriser la ville au travers du Site Patrimonial Remarquable, une des mesures à prendre est de conserver ce patrimoine, de le restaurer, lui permettre d'évoluer et ainsi le valoriser dans le caractère de son architecture.

Les travaux pouvant donner lieu à l'aide conjointe dans le cadre du programme façades sont ceux nécessaires à la restauration et à la valorisation des façades. La mise en valeur du bâti ancien suppose l'application de techniques de mise en œuvre adaptées à la nature de ses matériaux.

Les interventions réalisées sur les immeubles ne pourront bénéficier de l'aide conjointe que si elles sont conformes aux fiches de préconisations et de recommandations architecturales établies, par immeuble, par les services de la ville de Lourdes et l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet architectural ainsi proposé précisera :

- le type de composition architecturale originelle,
- le repérage des éléments d'architecture originaux conservés dans la façade,
- le repérage des aménagements et les percements dénaturant la composition architecturale originelle et pouvant être transformés,
- la cohérence et l'équilibre des modifications, surélévations ou agrandissements proposés avec les éléments anciens conservés : alignement des baies, dimensions, formes, matériaux, couleurs.

Les travaux et prestations subventionnables sont les suivants :

- les travaux de maçonnerie : restauration et valorisation des enduits, réfection de corniches, encadrement de baies, clôtures ;
- la réfection des lucarnes bois et la reprise des différents éléments de zinguerie (gouttières, descentes d'eaux pluviales,…) ;
- les travaux de ferronnerie : peinture et remplacement des garde-corps ;
- le nettoyage, réfection totale ou partielle des éléments de décor ou de fermeture ;
- la mise en peinture des façades et de tous les éléments composants la façade , éléments de pierre, encadrement de baies, arcades des boutiques ou porte d'entrée ;
- les travaux de modification de façade commerciale du rez-de-chaussée (devantures et des accessoires extérieurs tels que les marquises, stores, bannes etc.) ;
- le remplacement / modification / création des vitrines et enseignes (dépose des enseignes existantes, obsolètes ou repose d'enseignes modifiées à la demande de la commune) ;
- la pose d'échafaudage limitée à la durée des travaux de réfection des façades.

Afin d'affirmer et de renforcer la typologie architecturale des immeubles du centre ancien, les éléments de modénature feront l'objet d'une attention toute particulière et leur restauration pourra être le préalable à l'attribution de la subvention.

Parmi ces éléments on distingue :

- les corniches, chaînes d'angle, bandeaux en pierre de taille,
- les garde-corps, les plateformes et lambrequins métalliques,
- les encadrements de baies,
- les galeries (garde-corps,) et les frises en bois découpé,
- le bardage en ardoises.

Les travaux ne doivent pas commencer avant la notification de l'accord de principe d'octroi d'une subvention délivrée par la Ville. Ils doivent être terminés dans un délai de 18 mois à compter de la date de cette notification. Toutefois, la commission Façades aura la possibilité de subordonner l'octroi des subventions à la modification ou l'enlèvement des éléments altérant la qualité architecturale des immeubles.

Les travaux portant sur les rez-de-chaussée à usage commercial et sur les enseignes ne sont pas subventionnables au titre du « Plan Façades 2 ». Cependant une harmonie de traitement de

l'ensemble de l'immeuble sera recherchée dans le cas où le commerce bénéficie de l'aide issue de l'action 66 du PAL.

La subvention pourra se cumuler avec le dispositif d'aides mis en place dans le cadre du Plan Enseignes ; et si le demandeur est le même.

Les services commerce et urbanisme coordonneront leur intervention pour orienter au mieux les bénéficiaires vers le dispositif adapté au projet.

2.1 Les bénéficiaires

Le demandeur doit justifier de son titre de propriété (en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier), et attester, le cas échéant, du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués dans le cas d'immeubles à usage d'habitation.

Les aides pourront être accordées :

- aux personnes physiques ou morales qui occupent le local dont elles sont propriétaires, usufruitières ou propriétaires indivis ;
- aux personnes physiques ou morales qui affectent leurs locaux d'habitation ou leurs locaux commerciaux à la location ;
- aux locataires qui réalisent les travaux en lieu et place du propriétaire, après accord de celui-ci ;
- aux copropriétaires qui sont représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires de l'immeuble. Dans ce cas, les demandes individuelles de subvention ne pourront pas être prises en compte.

Sont exclus du bénéfice des aides, les collectivités publiques, les personnes morales de droit public, les établissements publics, les organismes HLM.

1. Les démarches à suivre par le demandeur

3.1 Le déroulement et contact

Le demandeur doit contacter, pour les informations sur le financement, les démarches administratives et la remise des documents nécessaires à l'élaboration du projet, le service urbanisme-habitat-foncier de la ville de Lourdes, soit :

- par téléphone 05 62 42 54 06
- par mail urbanisme@ville-lourdes.fr.

Un rendez-vous sera fixé avec le service et l'Architecte des Bâtiments de France pour une visite sur place et pour l'élaboration de la fiche technique.

Le demandeur doit déposer, simultanément au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, un dossier de demande de subvention. Celui-ci sera examiné par la commission Façades. La réservation définitive de la subvention et son montant font l'objet d'une délibération au Conseil municipal, qui est notifiée, par courrier, au demandeur.

La subvention ne pourra être versée que lorsque le service chargé de l'instruction du dossier lui aura délivré après vérification sur place une attestation d'achèvement des travaux qui sera obligatoire pour mandater et percevoir la subvention.

3.1 Les obligations du demandeur

Le demandeur doit fournir un dossier complet, avoir déposé une déclaration préalable ou, le cas échéant, une demande de permis de construire. Il s'engage à respecter les préconisations et les recommandations architecturales établies par la ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

Il devra effectuer une demande d'occupation du domaine public, en mairie, pour toute installation d'échafaudage, stationnement de camion ou matériel. La demande, jointe en annexe n°2 du présent règlement, devra parvenir au moins 10 jours ouvrés avant le début des travaux aux services techniques, aux adresses mail suivantes : secretariatstm@ville-lourdes.fr , occupation-domainepublic@ville-lourdes.fr.

Le demandeur devra installer sur la façade de l'immeuble, pendant toute la durée des travaux, un dispositif de communication, mis gratuitement à sa disposition, indiquant la participation à l'opération de la ville, de la Région Occitanie. Ce dispositif devra être restitué en bon état à l'issue des travaux. Il devra afficher, pendant toute la durée des travaux, les autorisations de travaux et de voirie.

3.2 La constitution du dossier

Le demandeur doit déposer un dossier constitué des pièces suivantes :

- le formulaire de demande daté et signé, joint en annexe, au présent règlement,
- un ou des devis précis et détaillé(s) poste par poste des travaux à réaliser,
- un justificatif du titre de propriété du demandeur ; ou le cas échéant l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble, et pour les immeubles en copropriété, une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires adoptant le principe des travaux,
- une attestation sur l'honneur du caractère décent et salubre des logements loués,
- le plan de situation,
- la fiche de préconisations et de recommandations architecturales,
- une photo de l'état existant,
- la copie des autres demandes de subvention en cours ou autorisées,

- l'autorisation d'occupation du domaine public, le cas échéant,
- le récépissé de dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire,
- un RIB.

Dès notification du montant de la subvention, et avant d'engager les travaux, le demandeur doit prendre rendez-vous avec le service de la ville afin de présenter un échantillon pour validation, Il doit également se rendre disponible ainsi que les entreprises en amont et tout au long du chantier pour échanger sur place avec les services de la mairie afin de respecter les préconisations.

3.1 Le versement de la subvention

Pour obtenir le versement de la subvention, le bénéficiaire devra avoir réalisé les travaux conformément aux devis déposés et aux prescriptions établies. Il devra présenter un dossier comportant les pièces suivantes :

- la photocopie des factures acquittées détaillées des entreprises et de la note d'honoraire du maître d'œuvre s'il y a lieu,
- l'attestation d'achèvement des travaux,
- une photo de l'immeuble restauré.

Si les prescriptions établies ne sont pas respectées, la subvention sera soit minorée, ou bien annulée.

Le Maire,

Thierry LAVIT