

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE
DE GRENADE-SUR-GARONNE
Séance du 19 Décembre 2023

Le mardi 19.12.2023, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués, se sont réunis sous la présidence de M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Etaient présents :

M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Mme MOREL CAYE Françoise, M. NAPOLI François, Mme BOULAY Dominique Mme TAURINES Anna, Maires Adjoints.

Les conseillers municipaux :

Mme AUREL Josie, M. LOQUET Pierre, M. CAUBET Christian, Mme D'ANNUNZIO Monique, M. MONBRUN René, Mme GENDRE Claudie, M. BEN AÏOUN Henri, Mme MERLO SERVENTI Catherine, M. BOURBON Philippe, M. PEEL Laurent, Mme MOREEL Valérie, Mme MANZON Sabine, M. MARTINET Florent (*présent jusqu'au point 9 de l'ordre du jour*), Mme IBRES Laetitia, Mme VIDAL Aurélie, Mme LOUGE Monique.

Représentés : M. VIDONI-PERIN Thierry (par Mme D'ANNUNZIO), Mme BRIEZ Dominique (par Mme MOREEL), M. XILLO Michel (par Mme SERVENTI MERLO), Mme GARCIA Hélène (par Mme TAURINES).

Absents : M. MILLO-CHLUSKI Romain, M. POCHON Pascal.

Secrétaire : M. BEN AÏOUN.

Délibération n° 105-2023.
Opération « Façades ».

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le budget prévisionnel de la commune ;

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) :

Considérant le projet de règlement d'attribution des aides à destination des propriétaires pour la rénovation des façades « Opération Façades 2024 » ;

Considérant les résultats attendus du programme « Petites Villes de Demain », orientation « Habitat : Développer l'attractivité résidentielle du centre-bourg » et notamment l'objectif « Elaboration d'une opération façades avec la Région Occitanie à Grenade » ;

Considérant la fiche action « Projet 2.5.1 Mettre en place une opération façades sur le centre ancien et les premiers faubourgs » de l'avenant 2022-2028 du contrat Bourgs-Centres Occitanie de Grenade ;

Considérant le dispositif Façades de la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée ;

Sur proposition de M. le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 25 voix pour, 0 contre, 0 abstention,

Article 1 : approuve le lancement de l'Opération Façades sur le périmètre défini pour l'année 2024 et le règlement d'attribution des aides en annexe ;

Article 2 : approuve le recours à une prestation de conseil en architecture ;

Article 3 : autorise Monsieur le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Les crédits correspondants seront prévus et inscrits au budget.

Le Secrétaire,
Henri BEN AÏOUN,



Pour extrait conforme,
Le Maire,
Jean-Paul DELMAS,



OPERATION FAÇADES 2024

COMMUNE DE GRENADE

Règlement d'attribution des aides à destination des propriétaires pour la rénovation des façades

Ville de Grenade

40 avenue Lazare Carnot
31330 Grenade

SOMMAIRE

1- Objectifs de l'Opération Façades	3
2- Périmètre de l'Opération Façades.....	3
3. Recevabilité des demandes	4
3.1- Façades éligibles	4
3.2- Propriétaires éligibles	5
3.3- Travaux éligibles	5
4. Montant de la subvention façade.....	6
4.1- Calcul de la subvention	6
4.2- Taux de subvention	7
5. Déroulement de la procédure	7
5.1- Mise au point du projet de ravalement.....	7
5.2- Instruction de la demande de subvention	8
5.3- Attribution de la subvention façade	9
5.4- Suivi des travaux	9
5.5- Achèvement des travaux et versement de la subvention.....	10
Annexe - Carte de situation des périmètres concernés	11

1- Objectifs de l'Opération Façades

Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti de la bastide, d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, la commune de Grenade décide de mettre en place une campagne d'aide au ravalement de façades par l'octroi de subventions aux particuliers, désignée par « Opération Façades ».

Cette opération s'inscrit dans l'objectif de revitalisation du centre-ville de Grenade (la bastide et ses faubourgs) en lien avec le dispositif « Bourgs-Centres Occitanie » et le programme « Petites Villes de Demain ». Elle complète les actions déjà engagées par la municipalité afin d'améliorer le cadre de vie ainsi que le rayonnement de la commune :

- Requalifications du quai de Garonne, du jardin de la Mairie, de la cour de l'Espace Envol ;
- Réhabilitation de logements avec le Programme d'Intérêt Général Ecorénov'31 du Département de la Haute-Garonne, lutte contre la vacance du parc privé ;
- L'animation du centre-ville, ...

Les objectifs de l'Opération Façade sont les suivants :

- Conforter l'attractivité du centre-ville par une mise en valeur globale du paysage urbain ;
- Inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune et ainsi contribuer à la pérennisation du bâti ;
- Préserver et développer les savoir-faire des artisans en matière de techniques de restauration dites traditionnelles.

Cette opération devra faciliter la réalisation de travaux de qualité, adaptés à l'habitat ancien.

Le programme a une durée d'un an, l'année 2024. La commune de Grenade est le guichet unique de l'Opération Façades.

2- Périmètre de l'Opération Façades

La commune de Grenade a défini un périmètre Opération Façades à l'intérieur duquel s'applique le présent règlement. Celui-ci tient compte des points suivants :

- La cohérence avec les projets réalisés ou en cours portés par la commune ;
- Des besoins de réhabilitation identifiés en fonctions des rues ;

- L'intérêt patrimonial contribuant à la valorisation du caractère architectural et au rayonnement de la commune.

Le plan de situation précisant le périmètre de l'Opération Façades et la liste des rues concernées est joint au présent règlement en annexe.

3. Recevabilité des demandes

Tout projet de ravalement de façades d'immeubles situés dans le périmètre Opération Façades ouvrira droit, sous conditions, à une subvention.

Seuls sont subventionnables les immeubles respectant les caractéristiques de décence¹ du ou des logement(s) à la date de la demande ou qui font l'objet d'un projet global de travaux prenant en compte l'amélioration de l'habitat, notamment la performance énergétique. Les propriétaires devront être en mesure d'attester de cet engagement avant la réalisation de la réhabilitation patrimoniale de la façade.

Pour être subventionnés, les travaux devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme approuvée (déclaration préalable ou permis de construire) et respecter les règles générales afférentes à la réalisation de travaux autorisés (autorisation de voirie, dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un permis de construire).

3.1- Façades éligibles

Un immeuble est un tout, sa mise en valeur suppose un traitement d'ensemble de ses façades du sol jusqu'au toit. En conséquence, une subvention est accordée à condition que l'immeuble fasse l'objet d'un projet de traitement global, de l'ensemble de ses façades et murs pignons visibles depuis l'espace public, y compris, le cas échéant, la partie commerciale.

A l'intérieur du périmètre Opération Façades, sont éligibles à la subvention façade :

- Toutes les façades donnant sur l'espace public quelle que soit l'affectation de l'immeuble (résidence principale, résidence secondaire, local à usage professionnel, ...);
- Sur avis de la Commission Façades, certaines façades donnant sur l'espace privé visibles depuis l'espace public, ou présentant un caractère patrimonial particulier ;

¹ Un logement est considéré comme décent dès lors qu'il ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et pourvu des équipements habituels permettant son habitabilité.

- Sur avis de la Commission Façades, certains ouvrages d'accompagnement donnant sur l'espace public et attenant à la façade éligible tels que murs de soutènement, murs, clôtures, grilles, portails, ...

Dans certains cas spécifiques, l'ensemble des façades d'un immeuble dont au moins une des façades donne sur le périmètre identifié, sont considérés comme éligibles au dispositif dans les mêmes conditions et au même taux qu'indiqués dans le présent règlement.

3.2- Propriétaires éligibles

Les propriétaires éligibles à la subvention façade sont les suivants :

- Personnes physiques : propriétaires ou usufruitiers ;
- Personnes morales de droit privé : sociétés civiles immobilières (SCI), copropriétés, bailleurs sociaux, investisseurs ;
- Collectivités et établissements publics ;
- Locataires preneurs d'un bail commercial ou professionnel.

En cas d'indivision, de copropriété ou de société, les bénéficiaires doivent désigner une personne mandataire pour suivre le dossier de demande de subvention et signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Aucune condition de ressources du demandeur n'est exigée pour l'octroi de cette aide.

3.3- Travaux éligibles

Tous les procédés et matériaux employés pour la réhabilitation des façades devront être précisés dans la demande d'autorisation d'urbanisme : la nature, l'aspect et la teinte des peintures, badigeons, enduits, travaux de couverture, et de maçonnerie devront être détaillés dans le projet. Pour cela, les propriétaires doivent se référer aux palettes des matériaux et des teintes préconisées pour le Midi Toulousain par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 31), disponibles en mairie (service urbanisme) ou sur le site de l'UDAP 31 (voir [ici](#)).

Les travaux subventionnables comprennent la remise en bon état de propreté du revêtement avec ses saillies et retraits, et de tous les accessoires apparents de la façade et intègrent :

- Les travaux de maçonnerie : nettoyage et réfection des enduits et débords de toiture (reprise partielle ou réfection complète y compris le piquetage et

les frais d'échafaudage), remplacement des bois de colombages, travaux de recalibrage ;

- L'entretien et la restauration des ouvrages en pierre, brique, terre cuite ou bois : corniches, bandeaux, génoises, décors moulés, garde-corps, lambrequins, encadrements de baies, ... ;
- La révision ou le remplacement des éléments constitutifs de la façade et dispositifs accessoires : portes, volets, grilles, ferronneries, leur nettoyage et remise en peinture, ainsi que celle des faces extérieures des fenêtres ;
- Les travaux de zinguerie : entretien, révision, installation neuve de descentes d'eau, gouttières et chéneaux ;
- La dépose d'éléments parasites en façade : le déplacement et la dissimulation des câbles d'alimentation, des climatiseurs apparents en façade ou des antennes de réception ;
- Les travaux d'éloignement des pigeons : fermetures des combles, installation de système de répulsion, ...

Les travaux sont éligibles à condition que les menuiseries respectent les prescriptions architecturales liées au périmètre de protection des monuments historiques. A défaut, le projet global de rénovation des façades devra intégrer le changement des menuiseries.

Les travaux partiels de façade et les frais de voirie ne feront pas l'objet de l'aide.

Pour les bénéficiaires qui auront recours à un maître d'œuvre inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes, le montant des honoraires de ce dernier sera pris en compte dans le calcul de la subvention Opérations Façades (au prorata des travaux de ravalement de façade subventionnés).

4. Montant de la subvention façade

4.1- Calcul de la subvention

Le calcul de la subvention Opération Façades est affecté sur la base du montant TTC des travaux éligibles, suivant les devis remis par le propriétaire, dans la limite d'un coût plafonné à 200 € TTC/m² de façade ravalée.

4.2- Taux de subvention

La subvention est financée par la commune de Grenade avec le concours de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée². Elle est établie à partir d'un taux maximum défini ci-dessous.

Taux d'aide pour tous types de travaux	50 %
---	-------------

Pour les sociétés récupérant la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), la subvention sera calculée sur le montant hors taxes.

La subvention Opérations Façades est cumulable avec toute autre aide de droit commun (ANAH, MaPrimeRénov', éco-prêt à taux zéro, Fondation du Patrimoine, ...), sans toutefois dépasser le montant définitif des travaux et des études.

5. Déroulement de la procédure

5.1- Mise au point du projet de ravalement

Le propriétaire s'assure préalablement que le(s) logement(s) de l'immeuble à ravalement sont décentes. A défaut, le projet de ravalement doit s'inscrire dans un projet global de rénovation (voir 3 - Recevabilité des demandes).

La mise au point du projet de ravalement doit intervenir en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme. Elle devra respecter les étapes suivantes :

1. Le propriétaire prend contact avec le Chef de projet Petites Villes de Demain en charge de l'Opération Façades aux coordonnées suivantes :

e.loos@mairie-grenade.fr

06 83 83 46 87

La mairie de Grenade missionne un architecte-conseil pour accompagner la mise en œuvre du projet du propriétaire et s'assurer de la qualité de la réhabilitation patrimoniale. La mairie met en relation le propriétaire et l'architecte-conseil.

2. L'architecte-conseil réalise une visite avec le propriétaire accompagné et établit une fiche de ravalement. Cette fiche comprend un état des lieux des éléments architecturaux à valoriser, des désordres et dégradations apparents des façades

² L'aide Région Pyrénées-Méditerranée sera affectée à la collectivité organisatrice du « guichet unique », qui se charge ensuite de verser également l'aide 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 Région correspond à 25 % maximum des dépenses éligibles du programme annuel (plafonds de dépenses éligibles : 200 000 € HT), soit une participation de subvention à hauteur de 50 000 € HT.

à traiter, ainsi que les préconisations de travaux à réaliser et une estimation financière.

3. L'architecte-conseil rencontre sur site ou échange avec l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra éventuellement compléter les préconisations de travaux inscrites dans la fiche ravalement.
4. Le propriétaire demande des devis descriptifs détaillés aux entreprises de son choix sur la base de la fiche de ravalement préalablement établie.

5.2- Instruction de la demande de subvention

Le propriétaire dépose :

1. Une déclaration préalable (ou permis de construire) auprès du service concerné sur la plateforme en ligne ([ici](#)) ;
2. Une demande de subvention « Opération Façades » auprès de la mairie (Chef de projet Petites Villes de Demain), en double exemplaire, comprenant :
 - L'imprimé « Demande de subvention Opération Façades et engagements du demandeur » dûment rempli et signé ;
 - La fiche de ravalement rédigée par l'architecte-conseil ;
 - Le(s) devis descriptif(s) détaillé(s) de(s) entreprise(s) consultée(s), respectant les préconisations de l'ABF (devis détaillé(s) précisant la surface traitée, les prix unitaires, la nature des ouvrages et des matériaux) ;
 - Le montant des honoraires du maître d'œuvre s'il y a lieu ;
 - Les références des entreprises retenues illustrant des mises en œuvre respectueuses du patrimoine bâti ;
 - Le présent règlement d'attribution de la subvention Opération Façades paraphé et signé ;
 - Le Relevé d'Identité Bancaire (RIB) ;
 - Un document justifiant des droits de propriété du demandeur (extrait d'acte notarié...) ; pour les sociétés propriétaires, un extrait K-bis ;
 - Dans le cas de propriété en indivision, en copropriété, la lettre des propriétaires désignant un mandataire commun pour déposer le dossier et éventuellement percevoir la subvention.

Le dossier de demande de subvention Opération Façades est instruit par la Commission Façades qui décide de l'octroi de la subvention. Cette commission se réunit à fin de trimestre et est composée :

- d'élus de la commune : le Maire et un adjoint ;

- de techniciens de la commune : référent urbanisme et le Chef de projet Petites Villes de Demain ;
- de l'architecte-conseil missionné par la commune ;
- du CAUE 31 ;
- de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- de la Région Occitanie.

5.3- Attribution de la subvention façade

Pour donner lieu à l'attribution de la subvention Opération Façades, les travaux de ravalement doivent être définis et exécutés conformément :

- à l'arrêté de la déclaration préalable ou du permis de construire ;
- aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- à la fiche de ravalement rédigée par l'architecte-conseil.

Le Maire notifie au propriétaire :

- l'arrêté d'autorisation d'urbanisme relatif à la déclaration préalable ou du permis de construire ;
- l'accord de principe pour participation à hauteur maximale de la commune de Grenade et la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée.

Les décisions de subventions sont prises après l'examen des dossiers, dans la limite de l'enveloppe budgétaire affectée à l'Opération Façades.

5.4- Suivi des travaux

Le propriétaire ne peut entreprendre les travaux qu'après réception de l'accusé de réception de la demande de subvention (qui ne vaut pas attribution de subvention), de l'arrêté d'autorisation d'urbanisme. Il choisit librement maître d'œuvre et entreprises. Celles-ci doivent être inscrites aux registres des chambres consulaires, chambre de commerce ou chambre des métiers. Les entreprises devront pouvoir justifier de références et de qualification en restauration patrimoniale (couvertures, façades, menuiseries extérieures, ...) notamment QUALIBAT. **Il doit aviser le service Urbanisme de la date de commencement des travaux.**

Pendant la durée des travaux, le propriétaire s'engage à faire apposer sur l'échafaudage un panneau faisant mention des interventions financières publiques d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur. La répartition des financements publics est précisée dans la notification de subvention.

Les choix des teintes et enduits seront validés avant la réalisation des travaux par l'ABF sur présentation d'échantillons et d'essais sur site.

Pendant les travaux, l'architecte-conseil se rend sur place, après les travaux préparatoires (nettoyage, décapage des peintures ou de décroustage des enduits, ...), pour examiner les échantillons de revêtement de façade réalisés par l'entreprise.

5.5- Achèvement des travaux et versement de la subvention

Le propriétaire informe la commune de l'achèvement des travaux. Dans le cas d'un permis de construire, ou d'une déclaration préalable, le propriétaire doit déposer une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Les travaux devront être achevés dans un délai de 12 mois à compter de la notification du Maire autorisant les travaux et validant sur le principe de la demande de subvention.

A l'achèvement des travaux, l'architecte-conseil vérifie sur place la bonne exécution des travaux conformément à la fiche de ravalement, permettant le versement de la subvention Opération Façades.

Le versement sera effectué après remise par le propriétaire des factures conformes aux devis validés et un RIB.

Si la DAACT n'est pas remise au service Urbanisme au plus tard 12 mois après la notification, la subvention pourra être annulée.

Le propriétaire accepte que des photographies puissent être prises et utilisées par la commune de Grenade et la Région pour la promotion de cette opération.

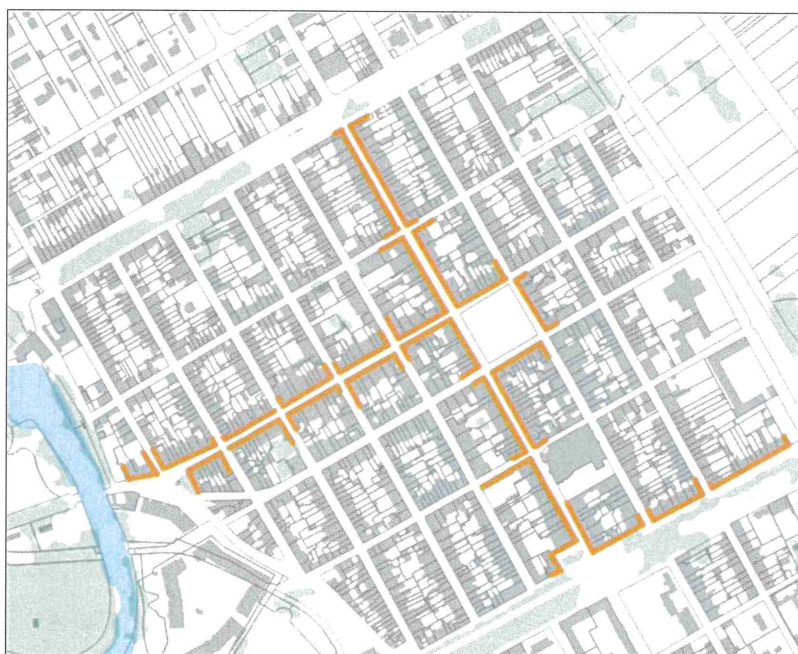
En cas de non-respect des recommandations architecturales et techniques ou malfaçons techniques notables, la subvention, ayant fait l'objet d'un engagement initial pourra être minorée ou annulée selon la décision prise par la commission.

Annexe - Carte de situation des périmètres concernés



Périmètre de l'Opération Façades de Grenade

2024



Rue de la République (n°3 à 89 ; n°6 à 62) / **Rue d'Iéna** (n°2)

Rue Hoche (n°40a) / **Rue Teisseire** (n°39) / **Rue Pérignon** (n°14)

Allée de Sébastopol (n°16) / **Rue Castelbajac** (n°44 à 54)

Rue Victor Hugo (n°1 ; n°21a & n°32 à 40a) / **Rue Roquemaurel** (n°1)

Allée Alsace-Lorraine (n°17b à 41) / **Rue Gambetta** (complète)

