Ville de GOURDON
AIDE FINANCIERE COMMUNALE A LA MISE EN VALEUR DES FACADES
DANS LES AVENUES CAVAIGNAC ET GAMBETTA

Règlement d'attribution

Préambule

L'habitat est une préoccupation grandissante pour les habitants de la Communauté de Communes Quercy Bouriane et de sa ville centre, Gourdon : l'offre de logements est insuffisante et parfois de qualité médiocre, ce qui freine l'attractivité du territoire.

La Ville de Gourdon et la Communauté de Communes Quercy Bouriane ont conclu le 8 aout 2024 avec l'Etat, l'ANAH et le Département du Lot une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) ayant pour objet la requalification et l'attractivité de l'habitat en centre-ville de Gourdon (Butte médiévale, Tour de ville et faubourgs immédiats selon plan joint en annexe).

Dans ce contexte, afin de renforcer l'attractivité du centre-ville, la Ville de Gourdon a décidé d'octroyer une subvention communale, complémentaire aux aides pour les travaux dans les logements, en vue d'embellir les façades dans deux secteurs précis de la commune : les avenues Cavaignac et Gambetta, les deux artères principales de la ville.

Des façades propres et esthétiques, valorisant un patrimoine construit essentiellement au XIXème siècle et constitutif de l'identité de la Commune, participent à l'attractivité de Gourdon pour des ménages en recherche d'un logement pérenne. Elles donnent l'image d'une ville accueillante, où il fait bon vivre. Les deux secteurs choisis sont de plus à proximité immédiate du centre-ville, des commerces et animations, des équipements et des services.

Le présent règlement, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2025, a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les modalités d'attribution de cette aide.

Il définit également les engagements des bénéficiaires et les sanctions encourues en cas de non-respect des conditions d'octroi de cette aide.

Article 1 : catégories de bénéficiaire

Le présent règlement doit permettre un accès à l'aide « à la façade » communale le plus large possible. Sont donc concernés :

- les propriétaires occupants, personnes physiques (y compris les usufruitiers en cas de démembrement de propriété) et dans certains cas morales (cas d'un membre d'une SCI qui occupe le logement détenu par celle-ci).
- les propriétaires bailleurs ou potentiellement bailleurs, personnes physiques ou morales (SCI, indivision, usufruitier), dès lors que leur immeuble comprend en majorité des logements destinés à la location à titre de résidence principale (baux de la loi du 6 juillet 1989, concernant des logements vides ou meublés).
- les copropriétés structurées (syndic de copropriété professionnel ou bénévole). L'aide « à la façade » concernant des travaux sur les parties communes de l'immeuble, si la copropriété n'est pas structurée conformément à la loi du 10 juillet 1965, les propriétaires devront préalablement établir la copropriété préalablement au dépôt de leur dossier de demande de subvention.

Les bailleurs sociaux et personnes morales de droit public (EPA, EPIC) sont exclus du dispositif d'aide « à la façade ».

Article 2 : ressources des bénéficiaires

Aucune condition de ressources n'est exigée pour bénéficier de l'aide, quelle que soit la catégorie du bénéficiaire visée à l'article 1.

Article 3 : dispositions concernant les propriétaires bailleurs

Article 3-1 : travaux dans les logements

Les travaux sur façade des propriétaires bailleurs ne sont subventionnés que si le ou les logements de l'immeuble présentent des caractéristiques d'habitabilité conformes à un usage normal d'habiter (électricité aux normes, présence d'une cuisine et d'une salle de bain en état, système de ventilation, etc.). En matière énergétique, un DPE « D » est demandé a minima.

Dans le cas où des travaux doivent être effectués, soit dans le cadre de l'OPAH RU, soit hors cadre, la subvention « aide à la façade » ne sera versée qu'après réalisation des travaux dans le ou les logements.

Article 3-2 : logements vacants

Si le ou les logements de l'immeuble est ou sont inoccupés au moment de la demande de subvention, le propriétaire prend l'engagement écrit de louer les logements à titre de résidence principale, en bail vide ou en bail meublé. En cas de nécessité de travaux, l'article 3-1 s'applique.

Article 4 : Périmètre

Le périmètre concerné est constitué par :

- L'avenue Cavaignac depuis les parcelles AI471 et AI207 jusqu'aux parcelles AI351 et AI75
- L'avenue Gambetta depuis les parcelles AH380 et AH433 jusqu'aux parcelles AD129 et AD564

Article 5 : nature et caractéristiques des immeubles

- Sont concernés les immeubles privés
 - o achevés depuis plus de 15 ans
 - o à usage total ou majoritaire d'habitation, y compris les immeubles mixtes comprenant un local commercial en rez-de-chaussée et un ou des logements en étages supérieurs
- Sont exclus du dispositif :
 - o Les immeubles insalubres (au sens des articles L1331-24 à L1331-31 du code de la santé publique) ne faisant pas l'objet de travaux visant à résorber l'état d'insalubrité
 - o Les immeubles indécents (au sens de l'article 6 de la loi du 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et son décret d'application n°2002-120 du 30 janvier 2002) ne faisant pas l'objet de travaux visant à résorber l'état d'indécence
 - o Les immeubles sous le coup d'une procédure de mise en sécurité et ne faisant pas l'objet de travaux visant à résorber l'état de péril
 - o Les parties d'immeubles non visibles depuis l'espace public, ainsi que celles donnant sur les rues adjacentes.
 - o Les immeubles dédiés exclusivement aux locations touristiques
 - o les immeubles vacants sans intention d'occupation ou de remise en location (sur la foi du certificat de vacance délivré par la Mairie)
 - o les immeubles ayant fait ou faisant l'objet de travaux contraires aux règles d'urbanisme existantes ou dont les propriétaires n'ayant pas respecté les procédures en vigueur.

Sont concernées les façades et les pignons visibles depuis l'espace public, en alignement ou en retrait, ainsi que les murettes, portails et portillons d'accès dans ce dernier cas, dès lors qu'ils constituent un ensemble avec l'immeuble concerné.

Article 6 : travaux subventionnés (soumis à déclaration préalable de travaux selon l'article R421-17-1 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux subventionnés, exécutés par un professionnel immatriculé légalement, sont :

- Le nettoyage de la ou des façades
- L'installation des échafaudages
- Le nettoyage des garde-corps, barres d'appui, des ferronneries, des éléments d'ornement, etc. existants
- La mise en peinture des fenêtres et volets, sous réserve que le choix des couleurs ait été effectué sur la base du nuancier disponible en mairie
- Le nettoyage des souches de cheminée incluses dans la maçonnerie de la façade quand elles ont un impact visuel important depuis l'espace public

Article 7 : travaux subsidiaires

L'attribution d'une subvention pourra être subordonnée aux conditions suivantes :

- Dans le cas où le pétitionnaire aurait effectué préalablement des travaux sur façade en infraction avec la réglementation d'urbanisme et/ou d'environnement (travaux réalisés sans autorisation, installations de publicités ou enseignes illégales, etc.), il pourra être exigé le retrait de ces éléments, aux frais de l'intéressé (travaux non subventionnés)
- Le bénéficiaire, en fin de travaux, s'engage à la remise en état des éléments d'éclairage public, de raccordement au réseau électrique, d'accroches de décorations de Noël ou de corbeilles de fleurs décoratives... à l'issue du chantier, à ses frais (travaux non subventionnés)
- Il pourra être demandé au bénéficiaire de changer, à ses frais, certains éléments comme les chenaux et les descentes d'eau de l'immeuble, en fonction de leur état (travaux non subventionnés)
- Afin d'assurer une meilleure pérennité des façades et des ouvrages, le pétitionnaire s'engage à protéger les immeubles contre les nuisances des pigeons en obturant ou rendant inaccessibles tous les sites permettant la pose ou la nidification (mise en place de griffages, pics ou tout autre dispositif)
- Les climatiseurs : le pétitionnaire déposera les climatiseurs et autres accessoires installés de façon non conforme au règlement du Site Patrimonial Remarquable en vigueur.

Article 8 : garanties de qualité des travaux

Les travaux (fourniture et pose) devront obligatoirement être exécutés par un entrepreneur professionnel qualifié et immatriculé légalement, et être conformes à la Déclaration Préalable de travaux (matériaux, procédés, ...) déposée préalablement. Le devis descriptif joint à la demande de subvention devra faire clairement apparaître :

- L'ensemble des interventions prévues, détaillées par poste
- La nature des matériaux et des mises en œuvre
- les couleurs choisies dans le nuancier à consulter en Mairie et leur référence

Article 9 : montant de l'aide

Le montant minimum des travaux (plancher de travaux) est fixé à 1000 euros HT, c'est-à-dire que les travaux dont le montant est inférieur à cette somme ne peuvent bénéficier de l'aide communale « à la façade ».

Le montant plafond des travaux subventionnables est fixé à 5000 euros HT, c'est-à-dire que si les travaux présentent un montant supérieur à cette somme, le calcul de la subvention sera effectué sur la base de 5000 euros HT.

La subvention est de 30% du montant des travaux HT. La subvention maximum est donc de 1500 euros.

Cette subvention peut être cumulée avec d'autres aides existantes (Anah, Département) en fonction des règles de l'OPAH RU.

Le propriétaire d'un immeuble qui serait à la fois occupant d'un des logements qui le constituent et bailleur d'un autre de ses logements, ne pourra remplir qu'un seul dossier de demande de subvention et ne prétendra qu'à une unique subvention.

Article 10 : modalités d'instruction de la demande de l'aide à la façade et notification

Article 10-1 : généralités

En aucun cas les travaux ne doivent avoir commencé, à peine de rejet du dossier, avant le dépôt de demande de la subvention.

Si le dossier est attesté « complet » par le service instructeur de la demande, les travaux peuvent commencer. Cependant, cette attestation ne vaut pas certitude d'attribution de la subvention : seule la délibération du Conseil municipal en fait foi, en fonction de la consommation de l'enveloppe budgétaire annuelle dédiée par la Commune à l'aide « à la façade ».

Article 10-2 : qualité de la personne ou de l'entité qui dépose la demande

La demande d'aide doit être formulée par le ou les propriétaire(s) de l'immeuble ou par le syndic de copropriété le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété, c'est l'usufruitier, propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, qui est habilité à faire la demande de subvention et en sera le bénéficiaire, sauf cas particulier. Le nu-propriétaire pourra se substituer à l'usufruitier avec l'accord express de ce dernier. Un mandataire pourra être désigné.

En cas d'indivision, si au moins un indivisaire habite l'immeuble en tant que résidence principale, ou si l'indivision a mis en location l'immeuble, ou si l'indivision prévoit des travaux en vue de la mise en location de l'immeuble à titre de résidence principale, tous les indivisaires devront donner leur accord express à un mandataire désigné par leurs soins afin d'effectuer la demande de subvention. Le mandataire sera en outre garant de la régularité de l'ensemble de la procédure (dossier de demande, réalisation des travaux, demande de versement de la subvention et répartition de celle-ci aux indivisaires mandants).

Si l'immeuble est en copropriété, c'est le représentant légal (syndic professionnel ou bénévole de la copropriété) qui fera la demande de subvention et engagera les travaux.

Article 10-3 : instruction de la demande de subvention

Un Comité technique, composé de représentants de la ville de Gourdon, du service instructeur des autorisations d'urbanisme et du pilotage de l'OPAH RU, instruira les demandes. Il accompagnera le pétitionnaire dans l'élaboration de son dossier en lui indiquant les éventuels compléments d'information ou documents nécessaires et le cas échéant, les éléments du dossier en contradiction avec le présent règlement.

Il accompagnera le pétitionnaire sur les modalités de dépôt de Déclaration Préalable, obligatoire en Site Patrimonial Remarquable, auprès du service de l'urbanisme.

Le dossier du pétitionnaire comprend :

- un formulaire de demande à retirer en Mairie,
- la carte d'identité/le passeport du propriétaire si la demande est faite en son nom,
- l'acte de propriété ou une attestation notariale de moins de 6 mois,
- pour les copropriétés, le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division et le mandat de syndic
- un dossier technique composé de devis détaillés et de photos,
- la Déclaration Préalable
- le cas échéant : un mandat signé de tous les mandants, désignant le mandataire et contresigné par ce dernier, ainsi que sa pièce d'identité
- le cas échéant : la justification du syndic de copropriété pour accomplir les travaux (décision d'assemblée générale des copropriétaires).

Ce dossier pourra faire l'objet d'une demande de documents complémentaires en fonction des particularités de chaque façade et des travaux prévus, y compris dans les logements (cas des logements indignes, en péril ou insalubres).

Seuls les dossiers complets font l'objet d'une instruction en vue de l'attribution de l'aide. A leur réception en mairie, en cas de dossier incomplet, le Comité Technique adresse au pétitionnaire un courrier indiquant les renseignements ou pièces manquantes à renvoyer.

Une fois le dossier complété de ses pièces administratives, une visite sur les lieux avant travaux sera effectuée par le Comité technique, qui pourra le cas échéant faire part de ses préconisations. La visite des lieux est un élément constitutif de la complétude du dossier. A l'issue de cette visite qui fait l'objet d'un rapport avec avis technique, le Comité Technique adresse au pétitionnaire un accusé réception « dossier complet ».

Le Comité Technique informe en cas de besoin les pétitionnaires des aides Anah, Département du Lot et CCQB pour l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH RU.

Article 10-4 : décision d'attribution de l'aide

La décision d'attribution de la subvention est prise par le Conseil Municipal dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible et après examen du dossier instruit et présenté par le Comité technique.

La subvention est individualisée : en cas de changement de propriétaire, la demande de subvention est caduque.

Article 10-5 : notification de la décision attributive

Le Comité technique notifiera au pétitionnaire la décision du Conseil Municipal.

- En cas de décision positive, cette notification indiquera que le délai d'achèvement des travaux est de 3 ans au maximum à compter de la notification de l'accord d'octroi de subvention.

Passé ce délai, l'accord de l'octroi de subvention sera caduc, sans possibilité de prolongation ni de recours indemnitaire pour le demandeur, sauf cas de force majeure.

- en cas de décision négative, la notification en indiquera le motif.

Article 12 : versement de la subvention

La notification de la subvention permet d'entamer les travaux avec l'assurance de la percevoir, sous réserve que les travaux réalisés soient conformes au projet présenté en Conseil Municipal.

Article 12-1 : réalisation des travaux et contrôle

A l'achèvement des travaux, une visite de conformité par le Comité Technique sera faite pour s'assurer que les travaux ont bien été réalisés conformément aux règles de l'art et au dossier du projet. Un procès-verbal sera rédigé.

Le Comité Technique peut demander des ajustements mineurs en cas de besoin.

En cas de non-conformité, le Comité Technique l'indiquera sur le procès-verbal et en informera le Conseil Municipal qui pourra suspendre ou annuler le versement de la subvention. Cette suspension ou annulation seront motivées et le pétitionnaire en sera informé par courrier. Il lui appartiendra de remédier aux défauts de conformité, sous peine d'annulation définitive.

Article 12-2 : Versement de l'aide

A l'issue de la visite de contrôle ayant rendu un avis favorable et sur présentation des factures acquittées, la subvention sera versée en une seule fois par virement au pétitionnaire ou au mandataire dans les cas évoqués plus haut.

En cas de copropriété, le versement sera effectué auprès du syndic de copropriété, qui aura à charge de répartir la subvention entre les copropriétaires.

Article 13 : La communication

L'obtention des aides s'accompagne de la permission pour la commune :

- D'utiliser gratuitement les photographies des façades rénovées à des fins de communication
- De mettre en place sur l'échafaudage une bannière mise à disposition par la commune destinée à l'information du public sur le dispositif d'aide à la restauration des façades.

Article 14 - application du règlement

Le présent règlement est applicable à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévues par les textes en vigueur.

La Ville de Gourdon peut à tout moment en modifier le contenu par délibération, notamment en raison d'évolutions réglementaires ou d'évolution des besoins du territoire concerné.

Article 15 : règlement des litiges

En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, le pétitionnaire ou le bénéficiaire et la Ville de Gourdon chercheront préalablement un accord amiable. A défaut, le Tribunal Administratif de Toulouse pourra être saisi.