

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 34
Présents : 28
Votants : 34

N° ordre : DE-24-28

N° ordre dans la séance :
DE-09042024-18

Date de la convocation :
03/04/2024

Date de la publication :

SÉANCE DU 9 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le neuf avril à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz-Béon, sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE Franck.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, Jean-Marc DUPONT Maire délégué, Claude FELCI, Isabelle MORLOTTI, Marc GUILLAND, Danielle RAVIER, Robert VILLARD, Céline LE CERF, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Sylvain BOIS, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylvianne GUILLERMET, Dominique GERRA, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, , Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Déborah GLEYZE, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN, Christelle BOUVIER conseillers

Absents excusés : Eric BONNET (procuration Jean-Marc DUPONT), Marc MEO (procuration Claude FELCI), Danielle CALLET (procuration Marie-Françoise SONZOGNI), Dominique SCALMANA (procuration Robert VILLARD), Mélisande MACONE (excusée), Sylvain BOIS (excusé) ;

Secrétaire de séance : Katerina CHAPMAN

OBJET : ADOPTION DU REGLEMENT MUNICIPAL POUR L'OPERATION FACADES DANS LE CADRE DE L'OPAH INTERCOMMUNALE

Monsieur le Maire rappelle que lors de sa séance du 12 décembre 2023, le conseil municipal a adopté le lancement de l'OPAH pour la période 2023-2026.

Dans le cadre de ce dispositif porté par la Communauté de communes Bugey Sud, la commune de Culoz-Béon souhaite également mettre en place une Opération façades afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti des secteurs anciens de Culoz et de Béon.

Les objectifs qualitatifs sont les suivants :

- permettre la valorisation des éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis,
- renforcer l'attractivité résidentielle des centres-bourgs,
- encourager les propriétaires à intégrer les travaux en façade dans leur projet de rénovation,
- donner de la visibilité aux réhabilitations conduites à l'intérieur des bâtiments.

Les objectifs quantitatifs portent sur 30 immeubles au cours de la période 2023-2026.

Sont subventionnables tous les projets de ravalement de façades d'immeubles situés dans le périmètre opération façades sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques de décence des logements, c'est-à-dire ne présentant pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et pourvus des équipements habituels permettant leur habitabilité.

D'autre part, 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 PC, respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en secteur protégé).

Sont recevables tous les dossiers se rapportant à des immeubles achevés depuis plus de 20 ans et situés dans les périmètres présentés en annexe de la présente délibération (projet de règlement d'attribution).

Sont éligibles :

- toutes les façades donnant sur l'espace public quelle que soit l'affectation de l'immeuble (résidence principale, secondaire, à usage professionnel, façade commerciale...),
- sur avis du COTECH de l'OPAH, certaines façades donnant sur l'espace privé visibles depuis l'espace public, ou présentant un caractère patrimonial particulier,
- sur avis du conseil municipal, certains ouvrages d'accompagnement donnant sur l'espace public tels que murs de soutènement, murs, clôtures, grilles, portails...

Sont exclus de l'aide :

- les immeubles de moins de 20 ans,
- les édifices à usage de service public.

Sont éligibles à la subvention opération façades : tous les propriétaires qui souhaitent effectuer des travaux de ravalement sur les façades de l'immeuble, sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité et à l'exception des organismes suivants :

- l'Etat,
- les collectivités territoriales et les établissements publics qui en dépendent, excepté pour les immeubles du domaine privé de la commune de Culoz-Béon,
- les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et Grandes Entreprises (GE),
- les foncières immobilières, les marchands de biens et promoteurs immobiliers,
- les sociétés financières, sociétés d'assurance ou mutuelles d'assurance ainsi que leurs filiales ou SCI éventuelles,
- les institutions religieuses et associations culturelles,
- les organismes consulaires et les entreprises ou établissements publics financés par l'Etat et/ou par des collectivités territoriales.

Il est à noter que tout propriétaire physique ou moral pourra déléguer à un tiers le droit de bénéficier de ladite subvention (sous réserve de signer une procuration sous seing privé).

Sont recevables au titre de l'opération façades, les dossiers relatifs aux travaux suivants :

- la réfection des enduits (y compris le nettoyage) et des débords de toiture (reprise partielle ou réfection complète y compris le piquetage et les frais d'échafaudage), ainsi que les ouvrages complémentaires jugés indispensables à la pérennité de la façade : consolidation partielle des ouvrages de maçonnerie ou de serrurerie, reprise des souches de cheminée ou des rives..., seules les pierres à face taillée resteront visibles,
- l'entretien et la restauration des ouvrages en pierre de taille (corps de façade, corniche, soubassement, bandeau, chaînage, encadrements d'ouvertures, éléments de modénature...),
- la révision ou le remplacement des éléments constitutifs de la façade et les dispositifs accessoires : portes, volets, grilles, ferronneries, garde-corps..., leur nettoyage et remise en peinture, ainsi que celles des faces extérieures des fenêtres,
- les travaux de zinguerie (entretien, révision, installation neuve de descentes d'eau, gouttières et chéneaux), dans le cadre de la réflexion de la façade,
- 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, dans le cadre de la réflexion de la façade.

En outre, les travaux de maçonnerie, de menuiserie (remplacement des fenêtres par des menuiseries bois), de ferronnerie, consécutifs à la modification des ouvertures et contribuant à en améliorer l'ordonnancement et les proportions pourront être pris en compte, sur avis de la commission façades, ainsi que tous travaux permettant d'améliorer l'esthétique en accord avec les qualités patrimoniales de l'immeuble.

Il est à noter également que la dépose d'anciennes enseignes et/ou de coffrages, la dépose de placages de devantures inadaptés peut être subventionnée au titre de la suppression des éléments parasites (sous réserve que ces travaux soient pris en charge par le propriétaire des murs).

En ce qui concerne les modalités de financements :

- le calcul de la subvention opération façades est effectué sur la base du montant TTC des travaux éligibles, suivant les devis remis par le propriétaire, dans la limite d'un coût plafonné selon la surface de façade améliorée, de la manière suivante :
 - o Plafond de travaux : 100 € / m²
- le taux de subvention est fixé à hauteur de 35% du montant TTC des travaux subventionnables.

La subvention opération façades est cumulable avec toute autre aide de droit commun (ANAH, Caisses de retraites, crédit d'impôt pour la transition énergétique, éco prêt à taux zéro, dispositif France Rénov', Fondation du Patrimoine...), sans toutefois dépasser le montant définitif des travaux et études.

Pour ce qui est de la procédure, celle-ci se déroule en plusieurs temps :

- la première étape consiste en la mise au point du projet de ravalement durant laquelle le demandeur prendra attache avec SOLIHA01 (l'organisme en charge du suivi de l'opération façades), avec l'architecte-conseil du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Ain et le cas échéant, avec l'Architecte des Bâtiments de France si le dossier se trouve en périmètre protégé.
- la seconde étape concerne l'instruction du dossier et comprend le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme puis le dépôt de la demande de subvention auprès de SOLIHA01 ; la décision d'attribution relève du comité de pilotage de l'opération façades.

Accusé de réception en préfecture
001-200099406-20240409-DE-09042024-18-DE
Date de réception préfecture : 10/04/2024

- le propriétaire ne pourra entreprendre les travaux qu'après réception de la notification d'attribution de la subvention opération façades et de l'arrêté d'autorisation de travaux,
- le suivi des travaux et la vérification de leur bonne exécution conformément à la décision d'attribution de l'aide seront effectués par SOLIHA01,
- à l'achèvement des travaux, l'aide municipale sera versée directement au porteur de projet par la commune sur présentation des factures acquittées et du visa de l'équipe d'animation. Le non-respect de la carte de coloration entraînera l'annulation de la subvention.
- le propriétaire devra solliciter le versement de la subvention dans un délai de 36 mois à compter de la date d'attribution de la subvention par la commune.

Monsieur le Maire précise qu'à des fins d'harmonisation sur l'ensemble du territoire communal, la charte chromatique issue du PLU de Culoz sera également utilisée pour le périmètre opération façades de Béon, à la fois en ce qui concerne les secteurs les plus anciens et les secteurs les plus contemporains. Il en est de même pour les dispositions relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère ; le PLU de Culoz étant plus détaillé sur ces différents points.

Après en avoir délibéré à l'unanimité le conseil municipal :

APPROUVE le règlement d'attribution des aides au titre de l'opération façades sur le territoire de la commune de Culoz-Béon tel que présenté,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents utiles à la réalisation de cette opération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Le Maire

Franck ANDRE MASSE

