Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

OPERATION FAÇADES 2023-2024

CAZERES-SUR-GARONNE

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES

à destination des propriétaires pour la rénovation des façades

Règlement modifié par délibération du Conseil Municipal de Cazères
en date du 22 septembre 2025

Ville de Cazères-sur-Garonne
Place de l'Hôtel de Ville
31220 Cazères

Le Maire
Raymond DEFIS

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

SOMMAIRE

1- OBJECTIFS DE L'OPERATION FAÇADES 3

2- PERIMETRE DE L'OPERATION FAÇADES 3

3- RECEVABILITE DES DEMANDES 4

3.1- FAÇADES ELIGIBLES 4
3.2- PROPRIETAIRES ELIGIBLES 5
3.3- TRAVAUX ELIGIBLES 5

4- MONTANT DE LA SUBVENTION FAÇADES 6

4.1- CALCUL DE LA SUBVENTION 6
4.2- TAUX DE SUBVENTION 7

5- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 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 FAÇADES 9
5.4- SUIVI DES TRAVAUX 9
5.5- ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET VERSEMENT DE LA SUBVENTION 10

ANNEXE – CARTE DE SITUATION DES PERIMETRES CONCERNES 11

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

1- OBJECTIFS DE L'OPERATION FAÇADES

Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre ancien, d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, la commune de Cazères-sur-Garonne 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-bourg en lien avec les programmes Petites Villes de Demain et Bourg-Centre Occitanie. Elle complète les actions déjà engagées par la municipalité afin d'améliorer le cadre de vie et le rayonnement de la commune :

- Requalification des espaces publics
- Réhabilitation de logements et soutien à l'installation d'activités en cœur de bourg
- Animation du centre-ville

Les objectifs de cette campagne sont les suivants :

- **Conforter l'attractivité du centre-bourg 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 de 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.

La durée du programme est de 2 ans : 2023 et 2024. La Commune de Cazères est le guichet unique de l'Opération Façades.

2- PERIMETRE DE L'OPERATION FAÇADES

La commune de Cazères 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 fonction des rues
- L'intérêt patrimonial contribuant à la valorisation du caractère architectural et au rayonnement de la commune.

Le périmètre de l'Opération Façades est réparti en deux secteurs d'intervention (périmètres 1 et 2) dont un périmètre prioritaire faisant l'objet d'une majoration du taux d'aide (périmètre 1). Le plan de situation précisant les périmètres de

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

l'Opération façades et la liste des rues concernées est jointe au présent règlement (voir annexe).

Le CAUE 31 et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) se sont accordés préalablement sur les objectifs et le périmètre de l'opération façades.

3- RECEVABILITE DES DEMANDES

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

Seuls sont subventionnables **les immeubles respectant les caractéristiques de décence**[1] 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 PC).

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 des façades et murs pignons visibles depuis l'espace public, y compris, le cas échéant, la partie commerciale.

À l'intérieur du périmètre opération façades, sont éligibles à la subvention façades :

- **toutes les façades donnant sur l'espace public quelle que soit l'affectation de l'immeuble (résidence principale, secondaire, à usage professionnel, etc.)** ;
- sur avis de la Commission façades, certaines façades donnant sur l'espace privé visible 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(s) des équipements habituels permettant son (leur) habitabilité.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

- 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, etc.

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. C'est le cas pour des immeubles situés en angle de rue ou d'autres visibles depuis les berges de la Garonne ou de l'Hourride.

Sont exclus de l'aide les immeubles construits après 1970.

3.2- Propriétaires éligibles

Les propriétaires éligibles à la subvention façades sont les suivants :

- personnes physiques : propriétaires ou usufruitiers ;
- personnes morales de droit privé : sociétés civiles immobilières, 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.

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 détaillées dans le projet. Pour cela, les propriétaires doivent se référer aux palettes des matériaux et teintes préconisées pour le Comminges ou le Midi Toulousain, disponibles en mairie 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 ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

- **L'entretien et la restauration des ouvrages en pierre, brique, béton 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, garde-corps, 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 :** fermeture 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 opération façades.

4- MONTANT DE LA SUBVENTION FAÇADES

4.1- Calcul de la subvention

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 à :**

- **200 € TTC/m²** de façade ravalée pour des projets avec conservation des menuiseries existantes ;
- **250 € TTC/m²** de façade ravalée pour des projets avec changement des menuiseries**.**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

4.2- Taux de subvention

La subvention est financée par la Commune de Cazères avec le concours de la Région Occitanie[2]. Elle est établie à partir d'un taux maximum défini selon le périmètre concerné.

	Périmètre 1	Périmètre 2
Taux d'aide pour tous types de travaux	70 %	50 %

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

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

5- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

5.1- Mise au point du projet de ravalement

Le propriétaire s'assure préalablement que le(s) logement(s) de l'immeuble à ravaler sont décents. 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 service Urbanisme en charge de l'opération façades** aux coordonnées suivantes :

   urbanisme@mairie-cazeres.fr

   05 61 98 46 01

   La Mairie de Cazères-sur-Garonne 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 à traiter, ainsi que les préconisations de travaux à réaliser.

[2] *L'aide Régionale sera affectée à la Collectivité organisatrice du « guichet unique », qui se charge ensuite de verser également l'aide de la 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 Régionale correspond à **25 % maximum des dépenses éligibles** du programme annuel (plafond de dépenses éligibles : 200 000 € HT), soit un plafond de subvention : 50 000 € HT.*

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

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 de ravalement.

4) **Le propriétaire demande des devis descriptifs détaillés aux entreprises de son choix sur la base de la fiche de ravalement préalablement établie.** L'architecte-conseil pourra proposer des entreprises qui maîtrise les techniques préconisées dans la réhabilitation du bâti ancien.

5.2- Instruction de la demande de subvention

Le propriétaire dépose :

1. Une **déclaration préalable** (ou permis de construire) auprès des services concernés, en 3 exemplaires, comprenant toutes les pièces demandées, intégrant :
   → le relevé de la façade et/ou 2 photographies de la (des) façade(s) existante(s) à ravaler volets ouverts, prises depuis le domaine public ;
   → la fiche de ravalement rédigée par l'architecte-conseil ;
   → les devis descriptifs détaillés des travaux à réaliser, dans leur ensemble et en fonction des façades éligibles à la subvention ;
   → les références des entreprises retenues en matière de techniques respectueuses.

2. Une **demande de subvention opération façades** auprès de la mairie, en double exemplaire, comprenant :
   → l'imprimé « demande de subvention opération façades et engagement du demandeur » dûment rempli et signé ;
   → l'attestation de décence des logements ;
   → le(s) devis descriptifs détaillés de(s) l'entreprise(s) consultée(s), respectant les prescriptions 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 ;
   → le présent règlement d'attribution de la subvention opération façades paraphé et signé ;
   → le relevé d'identité bancaire (RIB) ;
   → le dernier avis d'imposition ;
   → 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.

Les demandes devront être reçues au plus tard le 31 août 2023 pour la première période de l'opération. Les dossiers déposés après cette date seront étudiés au plus tard jusqu'au 31 août 2024.

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

Le dossier de demande de subvention opération façades est transmis pour la Commission Façades qui décide de l'octroi de la subvention. Cette commission se réunit à partir de 2 dossiers et est composée :

- d'élus de la commune : le Maire et l'Adjoint en charge du programme Petites Villes de Demain ;
- de techniciens de la commune : référent urbanisme et 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 l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- de la Région Occitanie ;
- du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- de la Communauté de Communes Cœur de Garonne.

5.3- Attribution de la subvention Façades

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

- à la déclaration préalable ou au 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 à effectuer les travaux objets de la déclaration préalable ou du permis de construire,
- l'accord de principe pour une participation à hauteur maximale de la Commune de Cazères-sur-Garonne et la Région Occitanie.

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

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 de travaux.** Il choisit librement maître d'œuvre et entreprises. Celles-ci doivent être régulièrement inscrites aux registres des chambres consulaires, chambres de commerce ou chambres de métiers. Les entreprises devront pouvoir justifier de références en restauration de façades ou des qualifications Qualibat et label RGE pour les menuiseries extérieures. **Il doit aviser le service d'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**

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

publiques d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur. La participation des financements publics est précisée dans la convention de financement individuelle.

Les choix de couleurs seront validés avant 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 décroutage des enduits...), pour examiner les échantillons de revêtement de façades 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 DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux). Les travaux devront être achevés dans un délai de 18 mois à compter de la notification du Maire autorisant les travaux et validant sur le principe la demande de subvention.

À 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 acquittées, tamponnées et signées par l'artisan conformes aux devis validés et relevé d'identité bancaire (RIB).

Si la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) n'est pas remise au service urbanisme au plus tard 18 mois après la notification, la subvention pourra être annulée.

Sur demande expresse du propriétaire faisant remonter des difficultés dans la réalisation de son projet, la commune pourra étudier la prorogation du délai de réalisation au-delà de 18 mois.

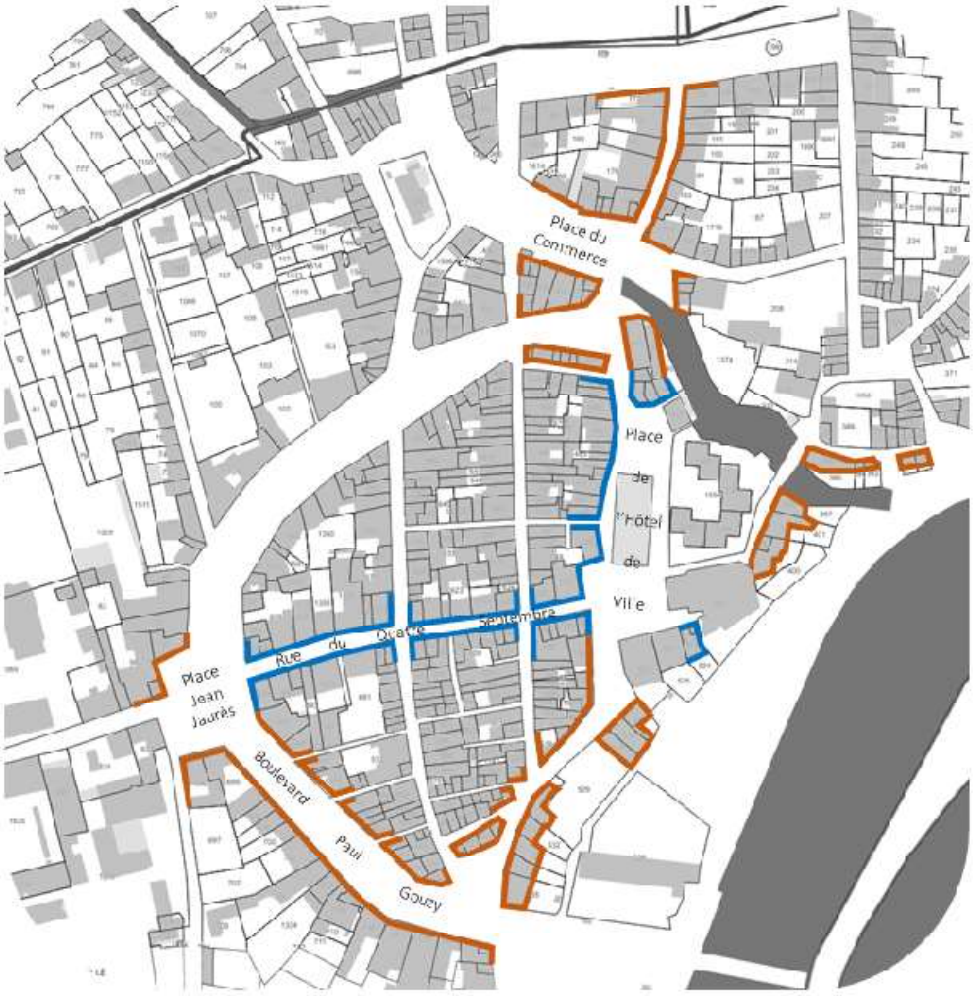
Le propriétaire accepte que des photographies puissent être prises et utilisées par la Commune et la Région pour la promotion de cette opération.

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2025
Reçu en préfecture le 29/09/2025
Publié le 29/09/2025
ID : 031-213101355-20250923-202554-DE

ANNEXE – CARTE DE SITUATION DES PERIMETRES CONCERNES

Annexe
Carte de situation des périmètres concernés
Opération Façades 2023-2024



Périmètre 1

- **Place de l'Hôtel de Ville**
- **Rue du Quatre Septembre**

Périmètre 2

- **Place des Martyrs de la Résistance**
- **Place du Commerce** (côté impair jusqu'au n°39, côté pair jusqu'au n°24)
- **Rue Gambetta**
- **Rue Sainte-Quitterie**
- **Rue Massenet** (côté pair du n°4 au n°12)
- **Rue de l'Hôtel de Ville**
- **Rue de Las Clotes** (n°7 et n°9)
- **Rue Victor Hugo** (n°60)
- **Boulevard Paul Gouzy**
- **Place Jean Jaurès**