

Règlement relatif à la mise en œuvre de l'opération de restauration et de valorisation du patrimoine bâti 2011-2013

1 - Contexte et objectifs

1.1 - Contexte régional

Lors de la contractualisation avec les Pays et les Parcs Naturels Régionaux en 2005, l'opération de valorisation du bâti avait été retenue par la Région Limousin et le Département de la Creuse comme devant être une démarche expérimentale et qualitative de valorisation du patrimoine bâti habitable.

Au vu du bilan de cette opération, la Région a décidé de poursuivre son action en faveur du patrimoine bâti. Toutefois, le nouveau dispositif n'est pas reconduit à l'identique mais recentré autour de la notion de restauration de qualité et de valorisation du patrimoine restauré.

Ce recentrage est fait en cohérence avec les compétences de la Région en matière d'Aménagement du territoire et d'Inventaire Général du patrimoine culturel et des principes définis dans le guide des politiques territoriales qui prévoient la possibilité, pour les territoires, d'initier un volet patrimonial dans les conventions territoriales.

Afin de mettre en œuvre ce dispositif, un appel à candidature a été lancé par la Région Limousin en mai 2009 auprès des territoires Limousin. Leur candidature devait répondre à quatre volets obligatoires à savoir :

- Identifier un nombre restreint de secteurs géographiques ou de périmètres d'intervention considérés comme exemplaires,
- Définir le type de patrimoine à restaurer et la nature des travaux à subventionner,
- Elaborer un programme de valorisation du patrimoine restauré,
- Définir les modalités d'animation et de communication de l'opération.

1.2 - Motivations du territoire

Dès sa création, le Pays sud creusois a clairement affiché dans sa Charte de développement durable la connaissance, la préservation et la valorisation de ses patrimoines comme l'axe principal de sa stratégie de développement.

C'est ainsi que dès 2006 et pour trois années, le Pays sud creusois a mis en œuvre une action de valorisation du patrimoine bâti. Cette opération s'est imposée comme une démarche d'incitation financière contribuant à la valorisation du patrimoine bâti traditionnel sur le territoire du Pays, et cela grâce au soutien technique et financier de la Région Limousin, du Département de la Creuse et des Communautés de communes membres du Pays sud creusois.

Dès la fin de cette opération, et après un rigoureux travail de bilan, les élus du Pays ont souhaité poursuivre cette opération en l'inscrivant à la convention territoriale 2008-2013. Aussi, dès la réception de l'appel à projet régional, le Pays sud creusois s'est positionné pour proposer sa candidature. Son souhait pour cette opération est de s'appuyer sur son expérience antérieure dans le domaine tout en faisant évoluer le dispositif, en particulier en dépassant la logique de guichet et en présentant un programme pédagogique de sensibilisation ambitieux.

2 - Bâtiments éligibles et bénéficiaires

1.1 – Région Limousin

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances sont éligibles à l'opération et doivent correspondre:

- **A des résidences principales pour les propriétaires occupants ou à des résidences secondaires et leurs dépendances.** Ces bâtiments ne peuvent bénéficier d'une aide à la restauration que dans le cadre d'une cohérence globale entre le bâtiment principal et ses dépendances. Les bâtiments peuvent être vacants au moment du projet. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engagera à occuper le bâtiment réhabilité à titre de résidence principale ou secondaire,
- **Pour les propriétaires bailleurs [publics et privés], à des résidences principales et leurs dépendances.** Ces bâtiments ne peuvent bénéficier d'une aide à la restauration que dans le cadre d'une cohérence globale entre le bâtiment principal et ses dépendances. Les bâtiments peuvent être vacants au moment du projet. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engagera à louer le bâtiment réhabilité à titre de résidence principale.

Les bâtiments dont l'usage à l'origine, n'était pas l'habitation [ancienne vitrine commerciale, grange...etc.] pourront, dans le cas d'une transformation en bâtiment d'habitation, bénéficier du dispositif sous réserve des conditions d'éligibilité [secteurs & règlement].

Les bâtiments dont l'usage est mixte [ex. : vitrine en RDC, logements à l'étage], peuvent bénéficier dans leur globalité du dispositif [sauf pour la vitrine commerciale en elle-même], ceci dans le cadre d'un projet global de restauration.

Dans tous les cas les bâtiments éligibles doivent présenter au moins une façade visible de la voie publique ou permettre un accès du public à l'extérieur du bâtiment dans le cadre d'actions de valorisation.

Un bâtiment, ou ensemble de bâtiments contigus appartenant au même propriétaire, ne pourra faire l'objet que d'une seule attribution de subvention en une seule fois. Sont exclues les tranches de travaux, même fonctionnelles.

Sont exclus :

- Les bâtiments dont la date de construction est postérieure à 1945,
- Les bâtiments à usage religieux,
- Les bâtiments à usage exclusivement professionnel,
- Les bâtiments protégés au titre des monuments historiques,
- Le petit patrimoine rural non protégé seul,
- Les bâtiments dont les modifications ou les matériaux employés ont dénaturé le bâti sans solution réversible.

1.2 – Département de la Creuse

Le Département de la Creuse intervient sur les mêmes bâtiments éligibles et pour les mêmes bénéficiaires que la Région Limousin, à l'exception des propriétaires publics.

Ces derniers ne peuvent pas prétendre aux aides départementales du dispositif de restauration et de valorisation du patrimoine bâti traditionnel du Pays sud creusois. Le cas échéant, ils seront orientés vers les dispositifs sectoriels concernés du Conseil général.

3 - Périmètres d'intervention et type de patrimoine à restaurer

Afin d'accentuer l'impact visuel significatif du dispositif en termes d'aménagement du territoire et de valorisation du patrimoine, le territoire du Pays sud creusois a défini des périmètres précis d'intervention en lien direct et en cohérence avec la ou les typologies de bâtiment retenus.

3.1 - Cartographie des secteurs d'intervention

TYP0	LIEU_DIT	COMMUNE
Pôles de service	CENTRE BOURG	BOURGANEUF
	CENTRE-BOURG [intérieur des anciennes enceintes]	AHUN
	CENTRE-BOURG	SAINT SULPICE LES CHAMPS
	CENTRE-BOURG	SARDENT
	ZPPAUP [zones 1,2,3]	AUBUSSON
	CENTRE BOURG	FELLETIN
	CENTRE BOURG	VALLIERES
	CENTRE BOURG	CROCQ
Bords de RD 941	CENTRE-BOURG + FONTFROIDE	PONTARION
	TRAVERSEE DE LA CIATE	SAINT HILAIRE LE C. / LA POUGE / ST MICHEL DE V. / ST GEORGES LA P. / CHAVANAT
	CENTRE BOURG	LA VILLENEUVE
Pôles touristiques	GR LANDES, CASCADES ET TOURBIERES	BOURGANEUF / FAUX MAZURAS / MANSAT LA C. / SOUBREBOST / ST PARDOUX M. / ST PIERRE B./ ROYERE DE V. / ST MARTIN C. / ST JUNIEN LA B.
	MASGOT	FRANSECHES
	CENTRE-BOURG	MOUTIER D'AHUN
	CENTRE-BOURG	SOUS PARSAT
	BOURG	SAINT AMAND
	LA BORNE	BLESSAC
	CENTRE BOURG/ LA CLIDE	MOUTIER ROZEILLES
	LA NONEIX + CHEZ SANDILLON + LE POIRIER	SAINT ALPINIEN
	CENTRE BOURG	SAINT AVIT DE TARDES
	CENTRE BOURG / SENTIER D'INTERPRETATION	LA VILLETELLE
	LE MAS RANDONNEIX	SAINT GEORGES NIGREMONT

3.2 - Type de patrimoine à restaurer

Principes généraux à respecter :

Le patrimoine à restaurer présente un caractère architectural remarquable, ou correspond à une époque, à une typologie locale, ou s'intègre dans un ensemble de qualité.

Le travail préalable de sectorisation réalisé par le Pays a permis de définir des périmètres qui sont des **ensembles de qualité** et offrent une **cohérence architecturale forte** pour cette future opération.

La typologie de l'habitat pour l'opération de restauration et de valorisation du patrimoine bâti du Pays sud creusois découle largement des périmètres définis et précisément décrits.

En effet, le Pays, à l'instar du territoire régional, s'est construit progressivement : il est le miroir d'une **succession d'époques et de modes entremêlés** – du Moyen-âge à l'Art déco en passant par la maison dite « de retour de migrant » - qui lui confèrent aujourd'hui son identité et son caractère.

Terre de migrations, l'identité même du Pays sud creusois repose sur des apports divers : contribution au façonnage de son terroir par ses Maçons creusois célèbres et reconnus, arrivée de nouvelles populations important savoir-faire et matériaux nouveaux... Le Pays sud creusois connaît la diversité de son patrimoine et propose une vision globale, cohérente et lucide de ces richesses.

Les secteurs définis sont donc identitaires pour le Pays sud creusois et offrent une grande diversité architecturale. Cette dernière représente l'évolution du territoire à travers le temps et permet surtout d'en comprendre l'évolution urbanistique.

En effet, pour chacun des secteurs, malgré leur taille et leur forme variées, on retrouve toujours un noyau ancien auxquels sont venues se greffer diverses constructions au fur et à mesure de leur évolution. De même, au cœur des noyaux anciens les bâtiments ne sont pas restés figés ni dans leurs formes, ni dans l'utilisation de certains matériaux. Il semble ainsi difficile de raisonner sur une typologie unique puisque chaque bâtiment reflète son évolution et les différentes époques à laquelle il a été construit puis transformé.

A l'intérieur de ces différents secteurs, selon leur taille, on trouvera différentes typologies de bâti qui seront éligibles dans le cadre d'une opération de valorisation du patrimoine bâti. On peut donc classer les différents bâtis en présence selon 7 catégories :

- Les fermes et granges,
- Les maisons de bourg,
- Les maisons de faubourg,
- Les maisons de ville,
- Les maisons de notables,
- Les petits immeubles,
- Les pavillons anciens.

En travaillant sur des secteurs et non sur une typologie architecturale unique diffuse sur le territoire, le Pays pourra renforcer l'impact visuel des opérations retenues et ainsi mieux valoriser son patrimoine.

Ponctuellement, et dans la limite de 15% de l'enveloppe régionale (soit 27 675 €), le dispositif pourra intervenir sur des constructions ne répondant pas au critère de date de construction ou étant situés en dehors des secteurs initialement établis, mais présentant un caractère architectural remarquable, ou correspondant à une époque ou à une typologie locale, ou s'intégrant dans un ensemble de qualité.

4 - Nature des travaux à subventionner

Seuls seront pris en compte les travaux validés par la commission locale « Restauration et valorisation du patrimoine bâti » sur la base des devis réalisés par les entreprises ou artisans prestataires prenant en compte les préconisations faites.

L'achat de matériaux seul ne sera pas retenu dans le montant subventionnable.

Le Pays sud creusois souhaite intervenir sur les travaux de **couverture**, de **menuiserie** et de **façade**.

Principes généraux à respecter :

Les travaux éligibles privilégient un projet global de restauration à l'identique ou un retour à l'état initial supposé. **Les travaux de façades ou de couverture sont éligibles seuls sous réserve** que les autres travaux [façade dans le cas de la restauration d'une couverture, couverture dans le cas de la restauration d'une façade] ne se justifient pas au regard de l'état des éléments cités.

Les travaux d'entretien courant ou de menuiseries seules sont donc exclus. L'usage de matériaux locaux est privilégié [exclusion du PVC, etc..]. L'intégration d'équipements de développement durable [panneau solaire, récupérateur d'eau de pluie, etc.] est rendue possible mais ces derniers ne seront pas subventionnés dans ce dispositif. Néanmoins la bonne intégration de ces équipements sera examinée par la commission locale de l'opération qui pourra émettre des conseils.

Le projet de restauration et les techniques employées seront adaptés au type et à l'état de chaque bâtiment en utilisant les matériaux et les techniques constructives traditionnelles, dans un souci de cohérence et d'insertion dans son environnement.

Le Pays sud creusois a souhaité pour cette opération, réaliser guide technique qui détaille, pour chaque type de travaux envisagé, les matériaux à privilégier au regard des spécificités de l'architecture locale.

Ceci aidera les propriétaires à mieux définir leur programme de travaux en fonction du bâtiment qu'ils souhaitent restaurer.

Le guide « Restaurer, rénover, réhabiliter sur le Pays sud creusois » – annexé au présent document, nourrit le règlement de l'action mais s'impose également comme le premier outil de sensibilisation du programme de valorisation du dispositif.

5 - Constitution et instruction des dossiers

Pour suivre et animer le dispositif, le Pays sud creusois animera une **Commission locale de valorisation du patrimoine bâti**.

5.1 - La commission locale de valorisation du patrimoine bâti

Composition

- Élus du Pays sud creusois [commission habitat & patrimoine],
- Membres de la Commission patrimoine du Conseil de développement,
- Chargés de mission Habitat,
- Architecte conseil,
- Chef de projet pays,
- Partenaires financiers.

Fréquence de réunion

1 fois / trimestre en moyenne.

Objet

- Examen des pré-dossiers,
- Examen des dossiers,
- Examen des travaux réalisés,
- Suivi administratif et financier global de l'opération,
- Suivi du programme de valorisation,
- Suivi du plan de communication.

Une fois par an, le Pays sud creusois organise une visite de la Commission locale sur les chantiers réalisés.

5.2 - Fonctionnement de l'opération

1. Pour constituer son dossier, le propriétaire prend contact avec le [la] chargé[e] de mission Habitat de l'intercommunalité dont il dépend, ou le chef de projet du Pays.
2. Le [la] chargé[e] de mission Habitat [le chef de projet du Pays le cas échéant] vérifie l'éligibilité du projet au regard du règlement de l'action. Le [la] chargé[e] de mission Habitat [le chef de projet du Pays le cas échéant] présente également à ce moment les objectifs et les contraintes du dispositif au propriétaire.
3. Le [la] chargé[e] de mission Habitat [le chef de projet du Pays le cas échéant] assemble a minima les documents suivants [= pré-dossier]:
 - La présentation du projet de restauration ;
 - Les photographies du bâtiment avant travaux et localisation des photographies sur le plan cadastral;
 - Un extrait de plan cadastral.
4. Lorsque plusieurs demandes [minimum 2] sont réunies, le Pays les présente à la commission locale de valorisation du patrimoine bâti.
5. Lors de la commission, le [la] chargé[e] de mission Habitat [le chef de projet du Pays le cas échéant] présente le pré-dossier afin que la commission vérifie :
 - L'éligibilité du bâtiment quant à sa localisation géographique ;
 - L'éligibilité des travaux et matériaux envisagés au regard du règlement du dispositif et du guide Pays ;
 - Qu'une action de valorisation est associée au projet de travaux.

- 6.** L'architecte-conseil accompagné du [de la] chargé[e] de mission Habitat [le chef de projet du Pays le cas échéant] se rend chez le propriétaire, prend connaissance du projet envisagé et entame une discussion avec le propriétaire sur ses travaux.
- 7.** A l'issue de la visite, l'architecte-conseil rédige des préconisations architecturales. Sa note comprend a minima un descriptif synthétique du bâtiment [âge, état, environnement, particularités, ...etc.], une prescription sur les travaux envisagés accompagnée d'un DPGF [descriptif de prix global et forfaitaire] et des conseils éventuels sur des travaux envisagés par le propriétaire mais non pris en compte par la subvention. Il transmet sa note au Pays sud creusois.
- 8.** Le Pays transmet alors cette notice architecturale au [à la] chargé[e] de mission Habitat et au propriétaire; ce dernier peut alors demander des devis pour la réalisation des travaux conformes aux préconisations.
- 9.** Le maître d'ouvrage complète son dossier en fournissant au Pays sud creusois les documents suivants :
 - La fiche de candidature dûment complétée et signée par le maître d'ouvrage définissant le projet de restauration envisagé ;
 - Les devis des travaux envisagés par le propriétaire conformes aux recommandations de la notice architecturale ou le DPGF complété par l'artisan retenu ;
 - L'autorisation d'urbanisme requise [la seule attestation de dépôt ne suffit pas] ;
 - Un justificatif de propriété ;
 - Un relevé d'identité bancaire ou postal.
- 10.** Le Pays sud creusois transmet alors au maître d'ouvrage propriétaire un accusé de réception de dossier complet ne valant pas promesse de subvention mais l'autorisant à démarrer ses travaux. Une copie de l'accusé de réception et du dossier complet est transmis à la Région.
- 11.** Lorsque plusieurs dossiers [minimum 2] sont complets, le Pays les présente à la commission locale de valorisation du patrimoine bâti.
- 12.** La commission examine les préconisations faites par l'architecte sur les travaux envisagés et les devis correspondants. La Commission donne son avis sur le financement demandé et peut émettre d'autres préconisations ou réserves.
- 13.** Le Pays envoie au propriétaire une notification de l'avis de la commission en précisant que le dossier sera ensuite soumis aux instances décisionnelles de la Région Limousin, le cas échéant du Département de la Creuse et de la Communauté de communes concernée qui lui notifieront ensuite leur avis.
- 14.** Le dossier est soumis aux instances décisionnelles de la Région Limousin, du Département de la Creuse, et de la Communauté de communes concernée qui notifient ensuite leur avis au propriétaire. Les commissions permanentes de la Région et du Département délibéreront sur les dossiers pouvant bénéficier d'une aide financière régionale ou départementale. Le passage en commission permanente des dossiers se fera de manière groupée. La Région et le Département enverront une notification de décision quant à la subvention aux bénéficiaires et une copie au Pays sud creusois.
- 15.** Avant le démarrage des travaux, le Pays envoie à l'artisan retenu une copie de la notice architecturale accompagnée d'un courrier décrivant l'opération de valorisation du patrimoine bâti du pays et indiquant le contact de le [la] chargé[e] de mission Habitat en charge du dossier.
- 16.** Au démarrage du chantier, l'architecte conseil est présent aux côtés du propriétaire, ainsi que le [la] chargé[e] de mission Habitat en charge du dossier.

17. En cas de difficulté durant le chantier, le [la] chargé[e] de mission Habitat peut revenir sur le chantier.
18. Le maître d'ouvrage informe le [la] chargé[e] de mission Habitat de l'achèvement de ses travaux.
19. L'architecte conseil vérifie en présence du [de la] chargé[e] de mission Habitat, sur place, la conformité des travaux réalisés et rédige, le cas échéant, un certificat de service fait.
20. Le [la] chargé[e] de mission Habitat rassemble alors les pièces nécessaires au dossier de réception du projet [certificat de service fait, photographies, factures...].
21. Lorsque plusieurs projets [minimum 2] sont réalisés, le Pays les présente à la commission locale de valorisation du patrimoine bâti.
22. La commission examine les réceptions de travaux accompagnées de pièces justificatives.
23. La structure Pays sud creusois transmet à la Région Limousin [service « Accueil & Territoires »] et au Département de la Creuse les pièces justificatives nécessaires au paiement de leur subvention respective.

6 - Modalités d'octroi de la subvention

Les travaux pris en compte dans les dépenses éligibles ne peuvent commencer avant la date de l'accusé de réception de dossier complet envoyé par le Pays sud creusois. Les travaux doivent être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de la subvention.

6.1 - Intervention de la Région Limousin sur les travaux

Les travaux de restauration sont subventionnés à hauteur de 40% d'un montant plafonné à 18 750 € TTC [ou HT si le porteur de projet récupère la TVA]. Les opérations de restauration inférieures à 5 000 € TTC [ou HT si le porteur de projet récupère la TVA] ne sont pas subventionnables. L'aide régionale sera donc comprise entre 2 000 € et 7 500 €. Le total des aides publiques ne pourra dépasser 80%. L'aide régionale ne peut se cumuler avec d'autres dispositifs régionaux pour les mêmes travaux.

Le total des aides publiques ne pourra dépasser 80%.

6.2 - Intervention du Département de la Creuse sur les travaux

- Abondement de 15% du montant TTC des travaux pour les 2 premières tranches d'imposition [0 à 5.5%] ;
- Abondement de 10% du montant TTC des travaux pour la 3^{ème} tranche d'imposition [5.5 à 14%] ;
- Pas d'abondement pour les tranches suivantes.

L'aide départementale ne peut se cumuler avec d'autres dispositifs départementaux pour les mêmes travaux. **Le total des aides publiques ne pourra dépasser 80%.**

6.3 - Intervention des Communautés de communes sur les travaux

Les Communautés de communes du Haut pays marchois et de Bourgneuf-Royère de Vassivière n'abonderont pas les subventions régionales et départementales.

La Communauté de communes de la CIATE Creuse Thaurion Gartempe ainsi :

- Abondement de 15% pour les 3 premières tranches d'imposition [0 à 14%]
- Abondement de 5% pour la 4ème tranche d'imposition [30%]
- Pas d'abondement pour la 5ème tranche d'imposition [40%]

Dans le cadre d'un dossier « fondation du patrimoine », cet abondement de la CIATE n'interviendra pas en cumul avec l'abondement déjà prévu par la CIATE pour les dossiers « fondation du patrimoine ».

La Communauté de communes Aubusson-Felletin abondera ainsi :

- Abondement de 15% pour les 1ère et 2ème tranches d'imposition [jusqu'à 5.5 %] ;
- Abondement de 10% pour les 3ème et 4ème tranches d'imposition [de 5.6 % à 30%] ;
- Pas d'abondement pour la 5ème tranche d'imposition entre [de 31% à 40 %]

Dans le cadre d'un dossier « fondation du patrimoine », cet abondement de la CCAF n'interviendra pas en cumul avec l'abondement déjà prévu par la CCAF pour les dossiers « fondation du patrimoine ».

L'intervention des Communautés de communes devra pour chaque dossier être soumise à l'avis des instances décisionnelles intercommunales et sera attribuée dans la limite du budget des intercommunalités.

7 - Versement de la subvention

Le versement de la subvention régionale sera effectué sur présentation d'un certificat établi par la Région Limousin attestant de la remise des pièces justificatives demandées à l'article 8.

Le versement de la subvention départementale sera effectué sur présentation des pièces justificatives demandées à l'article 8.

Le versement des subventions intercommunales sera effectué sur présentation des pièces justificatives demandées à l'article 8.

8 - Pièces justificatives

Le paiement interviendra après réalisation des travaux, sur demande et sur présentation par le Pays sud creusois :

- Des factures acquittées,
- Des photos après travaux,
- D'un certificat de réalisation des travaux conformément aux préconisations, établi par l'architecte-conseil et validé par la commission locale « Restauration et valorisation du patrimoine bâti ».