



« PROGRAMME FAÇADES 2026 »

COMMUNE DE CAUTERETS



RÈGLEMENT ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER POUR LE SUIVI DU PROGRAMME ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

SOMMAIRE

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF, TECHNIQUE ET FINANCIER.....	1
---	----------

SOMMAIRE	2
-----------------------	----------

1- PRÉSENTATION DU PROGRAMME	3
1.1- Contexte	3
1.2- Objectifs.....	4
2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE.....	5
2.1- Périmètre d'intervention.....	5
2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné	6
2.3- Cadre réglementaire à respecter	7
2.4- Types de bâtis éligibles	7
2.5- Nature des travaux éligibles	7
3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE.....	9
3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués - Mairie.....	9
3.2- Modalités de calcul de l'aide financière	10
3.3- Validité de l'aide financière par dossier.....	12
3.4- Modalité de paiement des subventions	12
3.5- Cumul des subventions	12
3.6- Démarches à suivre par le demandeur	13
3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide	14
3.8- Pièces à joindre au dossier de paiement de l'aide accordée	14
3.9- Engagements du demandeur	14

1- PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1.1- Contexte

Cauterets est un village thermal des Pyrénées qui marque les esprits par ses paysages. Sur les deux rives de son gave, le centre bourg est parcouru de rues étroites et d'avenues bordées de fronts bâtis sur plusieurs étages construits dès le XVIII^{ème} siècle pour répondre au succès de la destination. L'espace public offre des vues sur des paysages singuliers de montagnes, de forêts et de prairies. Les façades participent fortement à la qualité paysagère de la commune : elles sont un cadre pour les espaces publics urbain et le lointain. Leur qualité architecturale est donc essentielle et doit être entretenue.



La Commune de Cauterets dispose depuis septembre 2009 d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager), laquelle est devenue SPR-AVAP (Site Patrimonial Remarquable – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) en 2022. Le SPR-AVAP vise à préserver et valoriser le patrimoine construit du village. En complément, le Parc National des Pyrénées et le Site Classé reprennent ces objectifs sur les espaces naturels et ruraux autour du village.

Depuis 1994, les équipes municipales mettent en place des « opérations façades » visant à inciter financièrement la rénovation du bâti visible depuis l'espace public. Fort du succès de ces opérations et de leurs conséquences positives sur le village, le programme est relancé depuis 2024.

La commune de Cauterets a été retenue au titre du programme « Petites Villes de Demain » de l'Etat et du contrat « Bourg Centre Occitanie » de la Région. Ces démarches ont pour objectif majeur de contre-carrer la baisse régulière du nombre d'habitants de ces dernières décennies en confortant la vie à l'année. Un plan d'action a donc été défini sur la question du logement, des commerces, des services, des déplacements et des patrimoines.

La Communauté de Communes Pyrénées Vallées des Gaves, dont fait partie Cauterets, a déployé une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Elle vise à accompagner les propriétaires dans le montage de demandes de financements pour l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement de ses occupants. Le programme façade est complémentaire à cette action.

1.2- Objectifs

La commune apportera une aide financière pour la restauration et la valorisation des façades dans une logique de renouvellement urbain et de qualification urbaine et paysagère du village et de ses alentours. Il s'agit d'une opération faisant l'objet de programmes d'investissement annuels.

L'objectif du SPR-AVAP ainsi que des programmes Bourg Centre et Petites Villes de demain est d'organiser la mise en valeur de l'espace public dans les secteurs à forts enjeux. La requalification du domaine public associée à celle du patrimoine bâti public et privé doit participer à l'attractivité de la commune et renforcer son caractère de village thermal de montagne.

L'opération façades trouve un écho avec les projets portés par la mairie de requalification des espaces publics.

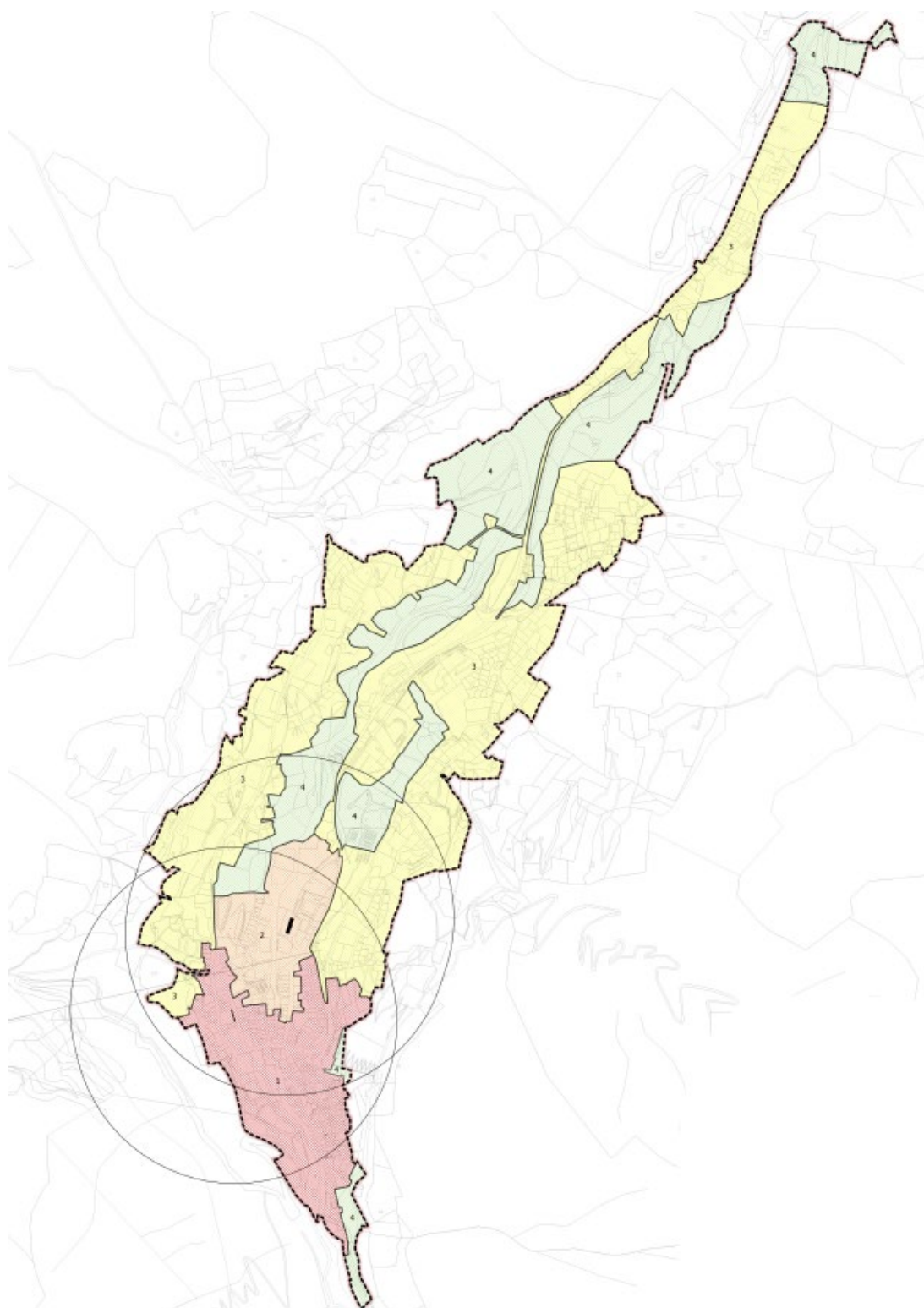


2- CONDITIONS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE

2.1- Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'opération façades correspond aux secteurs 1, 2 et 3 du SPR-AVAP.

- Monument Historique
- ▨ 1: La ville historique et thermale
- ▨ 2: Les quartiers urbains, en cours de développemen en continuité de la ville historique
- ▨ 3: Les quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville



2.2- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné

Rappel : Conditions pour l'attribution de l'aide :

- la façade doit être traitée entièrement, le traitement doit être homogène. Exceptionnellement, les travaux pour des locaux d'activité ou commerciaux seuls pourraient être étudiés si le reste de la façade a déjà fait l'objet d'une rénovation et si le projet est en harmonie avec l'ensemble;
- la façade doit être visible depuis l'espace public au sein du périmètre de l'opération façades ;
- le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété (*en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier*) ;
- le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués, dans le cas d'immeubles à usage d'habitation.

Sont exclus de ce dispositif :

- bâtiment ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 10 ans ;
- les bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, déclaré insolites ou insalubres, et ce afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque structurel ; le propriétaire devra justifier du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués dans le cas d'immeuble à usage d'habitation. Si toutefois l'arrêté de péril est levé, la subvention pourra être attribuée sous réserve de l'avis de la commission.

Les dispositions des aides aux travaux s'appliquent à toutes les personnes physiques propriétaires. De plus, ce dispositif pourra être attribué aux copropriétaires d'immeubles représentés par un syndic ou une SCI.

2.3- Cadre réglementaire à respecter

Les travaux seront obligatoirement précédés d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Seules les autorisations d'urbanisme accordées donneront droit à des subventions.

La subvention est subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives à une rénovation de façades et/ou à une demande d'enseignes délivrées par la commune de Cauterets.

Les enseignes et luminaires ne sont pas subventionnés, néanmoins les projets de rénovation devront respecter toutes les dispositions relatives à la réglementation de la publicité et des enseignes. Dans ce cadre, tous les éléments posés en façade à installer ou à réinstaller ne pourront l'être que selon les prescriptions édictées dans le cadre de l'instruction d'une autorisation préalable pour l'installation d'une publicité, une enseigne ou d'une pré-enseigne et selon la réglementation en vigueur sur les enseignes (charte des commerces de Cauterets).

2.4- Types de bâtis éligibles

Sont éligibles à la subvention uniquement les façades visibles depuis l'espace public et situées dans le périmètre tel que défini dans le paragraphe 2.1 avec en particulier la typologie du SPR-AVAP des bâtiments identifiés suivants :

- Le bâti exceptionnel ;
- Le bâti d'intérêt architectural ;
- Le bâti courant.

2.5- Nature des travaux éligibles

Les travaux pouvant donner lieu à l'aide dans le cadre du programme façades sont ceux réalisés dans les règles de l'art et nécessaires à la restauration et la valorisation des façades.

Seuls sont éligibles au dispositif de subventions :

- piquetage et décroûtages des façades avant les travaux de rénovation (la protection sur toute la façade sera demandée en centre bourg pour éviter les désagréments),
- suppression ou reprise des enduits, badigeons de finition,
- réfection des peintures sur support sain et en bon état,
- suppression des réseaux en façade et éléments parasites,
- restitution des parties défaillantes ou manquantes,
- réfection des menuiseries bois : baies, fenêtres, portes, volets, persiennes, bois décoratifs, planches de rive. Nota : les opérations de remplacement des menuiseries ne sont pas éligibles,
- restauration des porches et arcades,

- restauration de ferronneries, sur façade et en limite de propriété lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public (garde-corps, portail, portillon, etc.). Nota : les opérations de remplacement des ferronneries ne sont pas éligibles,
- reprise des éléments de zinguerie,
- restauration de décors peints ou modénatures,

Enduit pour les constructions anciennes : L'enduit à la chaux naturelle, aérienne ou hydraulique est adapté grâce à ses propriétés mécaniques et physiques. Il est suffisamment souple pour accompagner les mouvements du bâti sans créer de fissures et il laisse passer la vapeur d'eau tout en protégeant de la pluie. Il laisse respirer les maçonneries. Ce n'est pas le cas de l'enduit-ciment, étanche et rigide qui est exclu des travaux éligibles. Les crépis ne sont pas éligibles non plus.

Finition d'enduit pour constructions anciennes : Pour les réparations ou réfections d'enduit, il faudra privilégier le plus souvent les finitions talochées, lissées ou frotassées fines. Lisses, elles rendent la surface moins salissante et plus proche à l'application d'un lait de chaux en finition. Les enduits traditionnels à la chaux en 3 passes (gobetis, corps d'enduit, couche de finition) seront privilégiés. À l'inverse, les finitions de type écrasées, issues de procédés mécanisés ainsi que les finitions grattées ont tendance à mal vieillir en retenant facilement les salissures et l'humidité. Ces dernières sont exclues des travaux éligibles.

En finition ou en rénovation, lorsque l'enduit est en bon état ou après des réparations ponctuelles, le lait de chaux est la façon la plus simple et la moins onéreuse d'entretenir sa façade. La pose de badigeon est possible conformément aux règles de l'art. Attention, ne jamais peindre ni enduire les encadrements en pierre de taille, cela sera exclu des travaux éligibles.

Afin de préserver l'aspect obtenu de ce traitement et d'éviter l'accrochage de la pollution, l'étape « protection » sera nécessaire en fonction de la nature de l'enduit : application d'une patine minérale de type lasure ou badigeon, ou d'une protection minéralisante incolore hydrofuge non filmogène.

Pierres : Les parties de pierre de taille destinées à être vues doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Les éléments en pierre dégradés doivent être restaurés, soit par remplacement par des pierres de même provenance, soit éventuellement, pour des désordres de faible importance, par des matériaux de même apparence (type mortier-pierre de réparation). Le placage de pierre sera interdit. De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être rendu à leur état d'origine. Les techniques utilisées doivent être adaptées à la qualité et à la dureté de la pierre afin de maintenir au mieux l'aspect de sa taille initiale : hydro-gommage, micro-sablage, lavage, avec en centre bourg protection des façades pour éviter les désagréments. Le ponçage au disque et sablage sous haute pression sont strictement proscrits.

Menuiseries Bois (dont galeries, décors) : Elles devront être conservées et restaurées. Toutes les menuiseries bois seront peintes. Le remplacement n'est pas éligible.

Ferronneries : Les ferronneries existantes, grilles extérieures, balcons, garde-corps doivent être soigneusement réparés. Toutes les ferronneries seront peintes. La simple galvanisation ne sera pas subventionnée. Le remplacement n'est pas éligible.

Filerie : Autant que possible, l'intégration de ces éléments sera recherchée.

Zinguerie : dont gestion des eaux de pluies.

Installation et désinstallation d'échafaudage.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À L'AIDE COMMUNALE

3.1- Pilotage de l'opération et acteurs impliqués - Mairie

Les pétitionnaires souhaitant s'informer et déposer un dossier d'aide s'adresseront à la mairie de Cauterets. Ils pourront transmettre le dossier par voie dématérialisée à l'adresse suivante : urbanisme@ville-cauterets.fr

Le service est joignable par téléphone du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 13 à 17h. L'accueil du public se fait physiquement le mardi et le jeudi de 13 à 17h.

La mairie, guichet de réception des demandes, aura en charge :

- d'informer les pétitionnaires des aides mobilisables, dont les aides complémentaires ;
- de réceptionner les pièces des dossiers et de transmettre le récépissé de complétude ;
- d'assurer l'instruction : envoi des courriers, organisation des commissions, suivi financier de dispositif ;
- d'effectuer un bilan annuel de l'opération présenté en commission façade

Une instance : la « commission façades »

Elle est en charge de l'examen et de la validation des demandes, du suivi et de la bonne réalisation du programme. Ses membres sont :

Pouvoir décisionnel :

- le Maire accompagné de deux élus municipaux
- l'Architecte des Bâtiments de France pour les autorisations d'urbanisme

Appui technique et conseil selon les besoins :

- un représentant du CAUE 65
- un représentant de SOLIHA, animateur local de l'OPAH
- un technicien : DGS ou DST ou le Chef de projet Petites Villes de Demain
- un agent chargé de l'urbanisme au sein de la Mairie
- un représentant de la Fondation du Patrimoine
- un représentant du service urbanisme CCPVG

3.2- Modalités de calcul de l'aide financière

L'aide totale de la Commune sur la zone concernée est allouée dans les conditions suivantes :

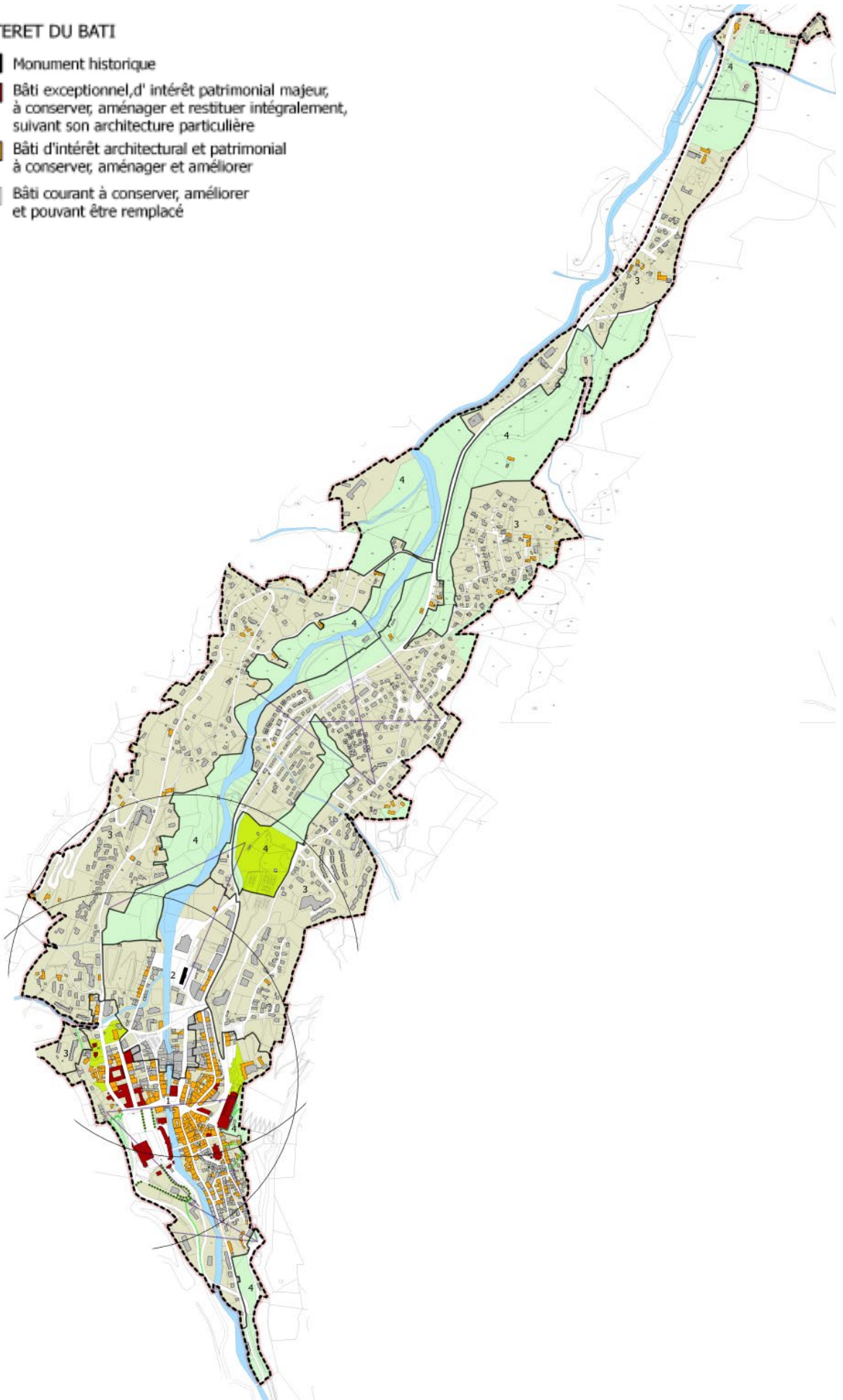
- **Préparations, enduits et peintures des façades : 20% du montant des travaux HT**
- **Eléments annexes architecturaux : 35% du montant des travaux HT**

Et sera plafonnée ainsi :

- **Pour le bâti courant ou d'intérêt architectural** (cf. plan SPR ci-après) : le montant de la prime est plafonné à 6 000 € par façade et à 12 000 € par immeuble.
- **Pour le bâti exceptionnel** (cf. plan SPR ci-après) : le montant de la prime est plafonné à 8 000 € par façade et à 16 000 € par immeuble.

INTERET DU BATI

- Monument historique
- Bâti exceptionnel, d'intérêt patrimonial majeur, à conserver, aménager et restituer intégralement, suivant son architecture particulière
- Bâti d'intérêt architectural et patrimonial à conserver, aménager et améliorer
- Bâti courant à conserver, améliorer et pouvant être remplacé



3.3- Validité de l'aide financière par dossier

Le règlement est valable jusqu'au 31 décembre 2026 et dans la limite des enveloppes d'aide disponible.

Seuls les dossiers ayant obtenu une autorisation d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2026 seront étudiés.

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 24 mois à compter de la notification de l'accord de subvention.

Les immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement depuis moins de 10 ans ne pourront pas bénéficier de cette aide financière.

3.4- Modalité de paiement des subventions

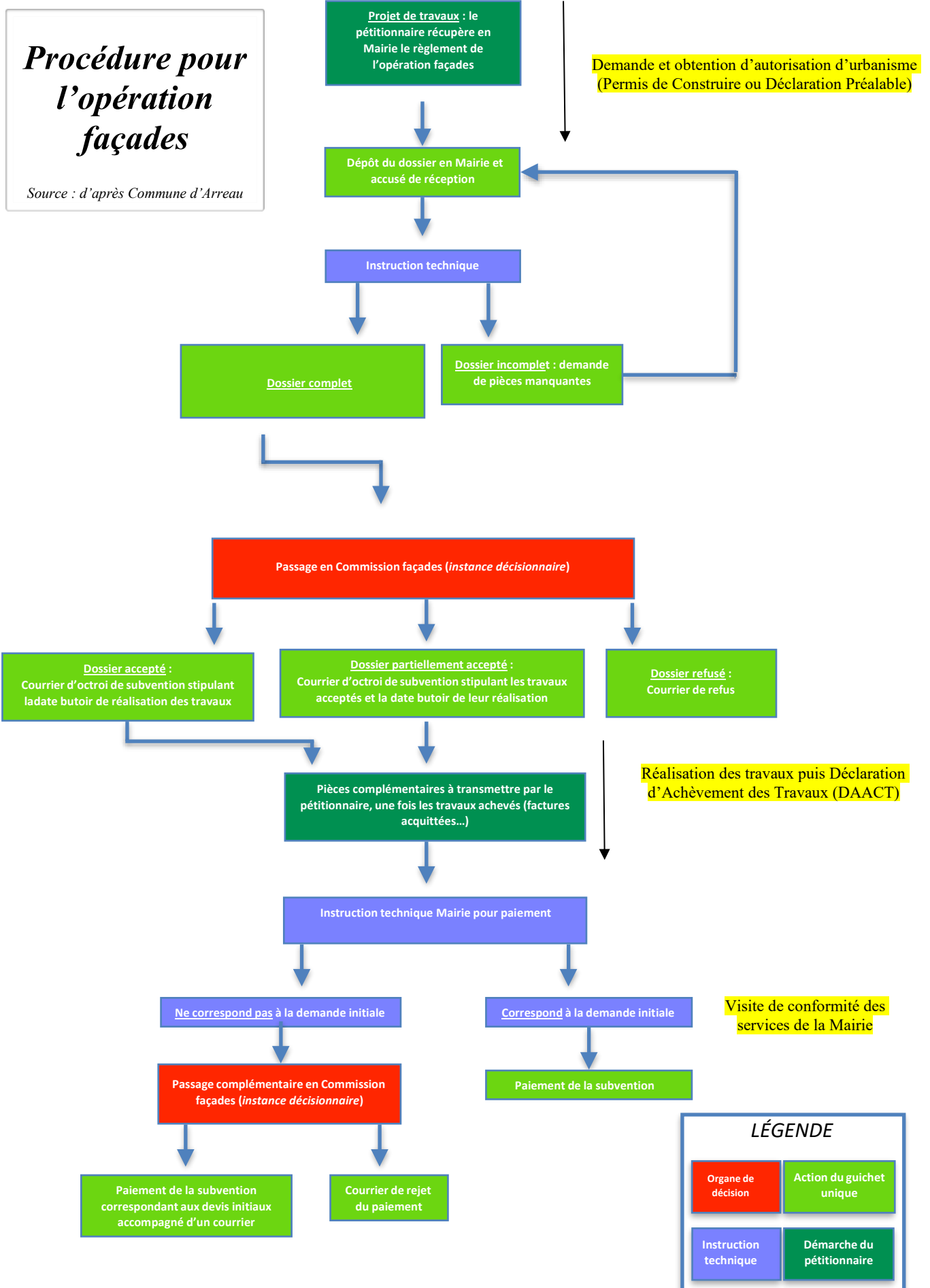
La subvention sera versée en une seule fois à l'issue de la réception des factures (identiques aux devis) et après visite de conformité par les services de la mairie de Cauterets. Si l'ensemble des prescriptions de l'autorisation d'urbanisme n'est pas réalisé, la subvention ne sera pas versée ou seulement en partie.

3.5- Cumul des subventions

Il est possible de cumuler la subvention de l'opération façades avec d'autres subventions (ANAH, Fondation du Patrimoine, etc.) dans la mesure de l'éligibilité du dossier par rapport aux critères de chaque dispositif.

Le cumul des aides publiques ne pourra pas excéder 80 % du montant de l'opération, 20 % minimum du coût restant à la charge des propriétaires.

3.6- Démarches à suivre par le demandeur



3.7- Pièces à joindre au dossier de demande d'aide

Un dossier doit être constitué avec plusieurs pièces à fournir :

- lettre de demande de subvention adressée à Mr le Maire ;
- copie des autorisations d'urbanisme incluant l'avis de l'ABF, plan de situation, dessin précis des façades en élévation (existant et projet) et photographies couleur avant et après travaux (insertion/simulation pour l'après travaux) ;
- devis descriptifs et estimatifs détaillés des travaux par un maître d'œuvre et/ou entreprise ;
- justificatif du titre de propriété du demandeur (*en tant que propriétaire, co-propriétaire ou usufruitier*) ;
- attestation du caractère décent et salubre des logements ;
- copie des accords des aides déjà obtenues si concerné.

Tout dossier incomplet ne sera pas instruit.

3.8- Pièces à joindre au dossier de paiement de l'aide accordée

- factures acquittées de fins de travaux (en cohérence avec devis déposés) ;
- attestation d'achèvement des travaux (DAACT) ;
- certificat de conformité ;
- relevé d'identité bancaire au nom du demandeur de l'aide.

3.9- Engagements du demandeur

Le demandeur s'engage :

- à la complétude du dossier de demande d'aide ;
- à la réalisation des démarches d'autorisations d'urbanisme en amont de la demande d'aide ;
- au respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- à la complétude des travaux et à la conformité dans le délai imparti ;
- au règlement des factures.

Remarque : La commune de Cauterets n'engagera pas sa responsabilité dans un conflit quelconque avec les artisans et hommes de l'art choisis dans le cadre d'un contrat unilatéral par le bénéficiaire des aides.