COMMUNE D'ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 30 OCTOBRE 2025

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 30 Octobre 2025 2025 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Vincent Allevard, 1er adjoint.

Nombre de Conseillers En exercice : 29 Présents : 21 Pouvoirs : 6 Suffrages exprimés : 27 Date de la convocation : 08/10/2025

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :
M. Benoit Gauvan, pouvoir à M. Frédéric Amaral
Mme Emilie Negro, pouvoir à Mme Michèle Saez
M. François Imbert, pouvoir à Mme Valérie Brennus
Mme Angélique Bonnafoux, pouvoir à M. Roberto Figaroli
Mme Eva Teichmann, pouvoir à M. Vincent Allevard
Mme Laurence Leplatre, pouvoir à Mme Isabel Gamba
Mme Céline Vedie, Mme Christelle Berteau, absentes.

Secrétaire de Séance : M. Roberto Figaroli

OBJET : MODIFICATION DU REGLEMENT MUNICIPAL POUR L'OPERATION FACADES DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU

N° 72/2025

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal n°060/2019 en date du 26 septembre 2019, autorisant Monsieur le Maire de la commune d'Oraison à signer la convention relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ;

Vu la convention relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ;

Vu la délibération du conseil municipal n°14/2021 en date du 10 mars 2021 approuvant le règlement municipal pour l'opération façades dans le cadre de l'OPAH-RU ;

Considérant que l'enveloppe dédiée à l'opération façade de l'OPAH-RU n'est pas entièrement consommée et que le dispositif d'OPAH-RU se terminera mi-janvier 2026 ;

Vu le règlement municipal de l'opération façades modifié ci-annexé.

Afin de valoriser le patrimoine du centre-ville d'Oraison, la commune a souhaité engager, dans le cadre de l'OPAH-RU, la rénovation du bâti appartenant à des propriétaires privés au travers d'une opération façades subventionnées, instaurée sur le périmètre défini dans la présente annexe.

Cette opération façades vise un triple objectif : améliorer le cadre de vie des habitants, préserver et valoriser le patrimoine bâti et renforcer l'attractivité du centre-ville. Une vigilance particulière sera accordée à la qualité architecturale des projets de réhabilitation, en coordination avec Logiah, l'opérateur retenu dans le cadre de l'OPAH-RU, et l'architecte conseil de la commune.

Ainsi, dans le cadre de ce dispositif était prévu un objectif de 35 façades finançables avec une enveloppe annuelle de 21 000 € TTC. Chaque façade peut ainsi être financée à hauteur de 50% du coût H.T. des travaux, avec un plafond de 3000 € par façade.

A ce jour, seulement 6 façades ont été financées et 14 dossiers sont en cours. Afin de pouvoir être plus incitatif sur ce dispositif et au regard de la fin de l'OPAH-RU prévue mi-janvier 2026, il est proposé de pouvoir augmenter le plafond de financement à hauteur de 5000 € par façade, sans augmenter l'enveloppe globale définie dans le dispositif.

Cela nécessite une modification du règlement municipal de l'opération façades qui est présenté en annexe. Cette modification est également l'occasion d'actualiser quelques points du règlement notamment sur le périmètre applicable qui reste celui indiqué en annexe du règlement malgré l'élargissement du périmètre de l'OPAH-RU ainsi que sur les critères d'inéligibilité.

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE

- **ADOPTE** le règlement municipal de l'opération façades modifié ci-annexé.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités utiles et à signer toutes les pièces nécessaires se rapportant à l'opération façades.
- **DIT** que les crédits nécessaires sur la durée de la convention OPAH-RU sont prévus au budget 2025.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Secrétaire de Séance,

Roberto FIGAROLI

Le Maire,

Benoît GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	31/10/2025

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.
Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Annexe n°1 – REGLEMENT MUNICIPAL OPERATION FACADES

COMMUNE D'ORAISON

REGLEMENT MUNICIPAL OPERATION FACADES

Dans le cadre de la convention OPAH-RU

Validé en conseil municipal en date du ……..

TABLE DES MATIERES

1 Nature des travaux subventionnés

2 Bénéficiaires

3 Participation de la Commune aux travaux de façade

4 Critères d'éligibilité

5 Conditions d'attribution

6 Paiement de l'aide municipale

7 Remboursement de l'aide municipale

8 Obligation de publicité

Annexes

NATURE DES TRAVAUX SUBVENTIONNES

La commune d'Oraison octroi des aides financières aux propriétaires privés de biens immobiliers à Oraison, situés dans le périmètre présenté en annexe, et effectuant des travaux de rénovation de façade.
Les travaux de rénovation de façade doivent être réalisés sur l'intégralité de la façade et comprennent à titre principal la réfection des enduits extérieurs de l'immeuble. La Commune participe également aux frais de rénovation des éléments accessoires à la façade, notamment les volets, les appuis de fenêtres, les balcons, les modénatures et les corniches, les gouttières et les descentes d'évacuation des eaux pluviales, dans la mesure où l'immeuble bénéfice de travaux de façade.

BENEFICIAIRES

Afin de bénéficier de cette aide financière, le bien doit se situer dans le périmètre défini en annexe n°1. Il doit s'agir d'un immeuble à usage privé d'habitation ou d'activité.
Cette aide est destinée aux propriétaires de ces biens et n'est pas conditionnée à un plafond de ressources.

PARTICIPATION DE LA COMMUNE AUX TRAVAUX DE FAÇADE

Le montant de l'aide municipale s'élève à 50% du coût hors taxe des travaux, plafonnée à 5000 € par façade. Cette aide sera versée à la fin des travaux, après une visite qui constatera la réalisation des travaux et la conformité au regard de la demande d'autorisation de travaux acceptée.
L'enveloppe annuelle financière attribuée à cette opération façades est de 21 000 € TTC. Cette enveloppe pourra être revue annuellement en fonction du budget de la commune et de l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU.

CRITERES D'ELIGIBILITE

La participation financière de la commune est apportée aux propriétaires engageant des travaux de réhabilitation de façade. Les critères d'éligibilité sont les suivants :

- La façade concernée par les travaux doit donner sur la voie publique et doit être traitée en totalité. La recevabilité pour les autres façades est laissée à l'appréciation des élus, notamment fonction de sa visibilité ou non depuis le domaine public.
- Les travaux doivent répondre aux règles d'urbanisme en vigueur, et notamment au Plan Local d'Urbanisme.
- L'avis de l'architecte conseil du Parc Naturel Régional du Luberon avec lequel la commune a conventionné devra au préalable avoir été demandé. Cet avis sera retranscrit dans un rapport écrit de l'architecte-conseil et transmis au service urbanisme. L'architecte conseil devra également valider sur échantillons les teintes et enduits.
- Dans le cas où la façade concernée par les travaux comporterait une enseigne, celle-ci doit être conforme aux règles définies dans le code de l'environnement pour que les travaux puissent être financés. Sinon, une mise aux normes de l'enseigne devra au préalable être effectuée. A noter que le changement d'enseigne n'est pas subventionné par ce dispositif.
- Les travaux de façade pour les cas concernés devront au préalable avoir fait l'objet d'une demande de déclaration préalable de travaux accordée.
- Les logements présents dans le bâtiment concerné doivent être en conformité avec les dispositions du **décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent**. Pour cela, une visite préalable des logements est obligatoire. Dans le cas où la visite serait rendue impossible par l'indisponibilité du locataire, un questionnaire détaillé sera envoyé à l'occupant et les diagnostics obligatoires devront être transmis à la
-

commune. Si les diagnostics ne sont pas communiqués ou que des dysfonctionnements importants sont soulevés dans le questionnaire, une visite devra obligatoirement être programmée. Dans tous les cas, au moins 75% des logements du bâtiment devront avoir été visités.

- Les logements présents dans le bâtiment concerné ne doivent pas faire l'objet d'une procédure d'infraction au règlement sanitaire départemental ou d'une procédure d'insalubrité.
- Les logements présents dans le bâtiment concerné ne doivent pas faire l'objet d'une procédure d'arrêté de mise en sécurité qui relèverait de désordres constatés en dehors de la façade.
- Les travaux doivent être réalisés par une entreprise professionnelle du BTP et dans les règles de l'Art.
- Les travaux ne doivent pas être réalisés suite à un sinistre pris en charge par des assurances ou suite à une procédure de catastrophe naturelle.
- Les travaux à financer ne doivent pas être réalisés pour finaliser une construction ou une réhabilitation : par exemple, une façade qui n'a jamais été enduite ne pourra pas bénéficier de ce financement.

Tous les bâtiments répondant aux critères énoncés ci-dessus, et ce quelle que soit leur destination, peuvent être financés par le dispositif façade.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Les propriétaires doivent fournir les justificatifs suivants, avant le début des travaux :

- Justificatif de propriété.
- Formulaire de demande d'aides, daté et signé (cf. annexe n°2).
- Pour les copropriétés : copie du procès-verbal de l'assemblée générale autorisant les travaux.
- Pour les biens en indivision, l'accord des ayants-droits pour la réalisation des travaux.
- L'arrêté favorable du maire autorisant les travaux.
- Devis des travaux validé mentionnant l'adresse du bien.
- Relevé d'identité bancaire.
- L'autorisation d'occuper le domaine public le temps du chantier.

Les demandeurs s'engagent à obtenir toutes les autorisations nécessaires préalablement au démarrage des travaux (urbanisme, occupation du domaine public, réseaux, …).
Une visite avant travaux sera obligatoirement effectuée. Tous les travaux engagés préalablement à l'acceptation du dossier de demande de subventions ne sont pas éligibles aux aides municipales.
La décision d'octroi de subventions sera adressée au(x) propriétaire(s) après décision de la commission. Cette commission se réunira en fonction du nombre de dossiers déposés.
Les subventions seront accordées :

- En fonction de l'enveloppe financière communale annuellement définie au budget. Cette enveloppe pourra être revue annuellement en fonction du budget de la commune et de l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU. Ainsi, si tous les budgets n'ont pas été sollicités, ils pourront être reportés sur l'année budgétaire suivante.

PAIEMENT DE L'AIDE MUNICIPALE

Les travaux doivent être terminés dans un délai de 12 mois suivant la notification de l'aide et devront être réalisés dans les règles de l'Art. Passé ce délai, la subvention sera annulée.
Une visite après travaux permettra de constater la bonne réalisation des travaux de façade. Cette visite sera effectuée par le service urbanisme et par l'architecte conseil de la commune.

Afin de planifier la visite de l'immeuble à la fin des travaux, le propriétaire devra fournir les pièces suivantes :

- Factures originales comportant la mention « facture acquittée », l'adresse du chantier, la date, la signature et le tampon de l'entreprise.

Si les travaux ont bien été réalisés conformément au projet autorisé, un certificat de conformité sera établi. **C'est ce document qui permettra de débloquer le versement de la subvention au propriétaire, une fois les factures déjà acquittées.**
Le montant de la subvention défini à réception des devis de travaux n'est donné qu'à titre indicatif. Le calcul définitif de l'aide versée sera réalisé sur justificatif des factures originales acquittées, sans jamais pouvoir dépasser le montant initialement indiqué.
Si le montant annuel budgété par la commune pour les opérations façades est entièrement consommé, la commune se réserve le droit de procéder au mandatement de la subvention dès que les nouveaux crédits auront été approuvés par le conseil municipal.

Toute façade subventionnée dans le cadre de cette opération devra attendre une période de 15 ans pour pouvoir bénéficier d'une nouvelle subvention façade.

REMBOURSEMENT DE L'AIDE MUNICIPALE

La commune se réserve le droit de demander le remboursement intégral des aides :

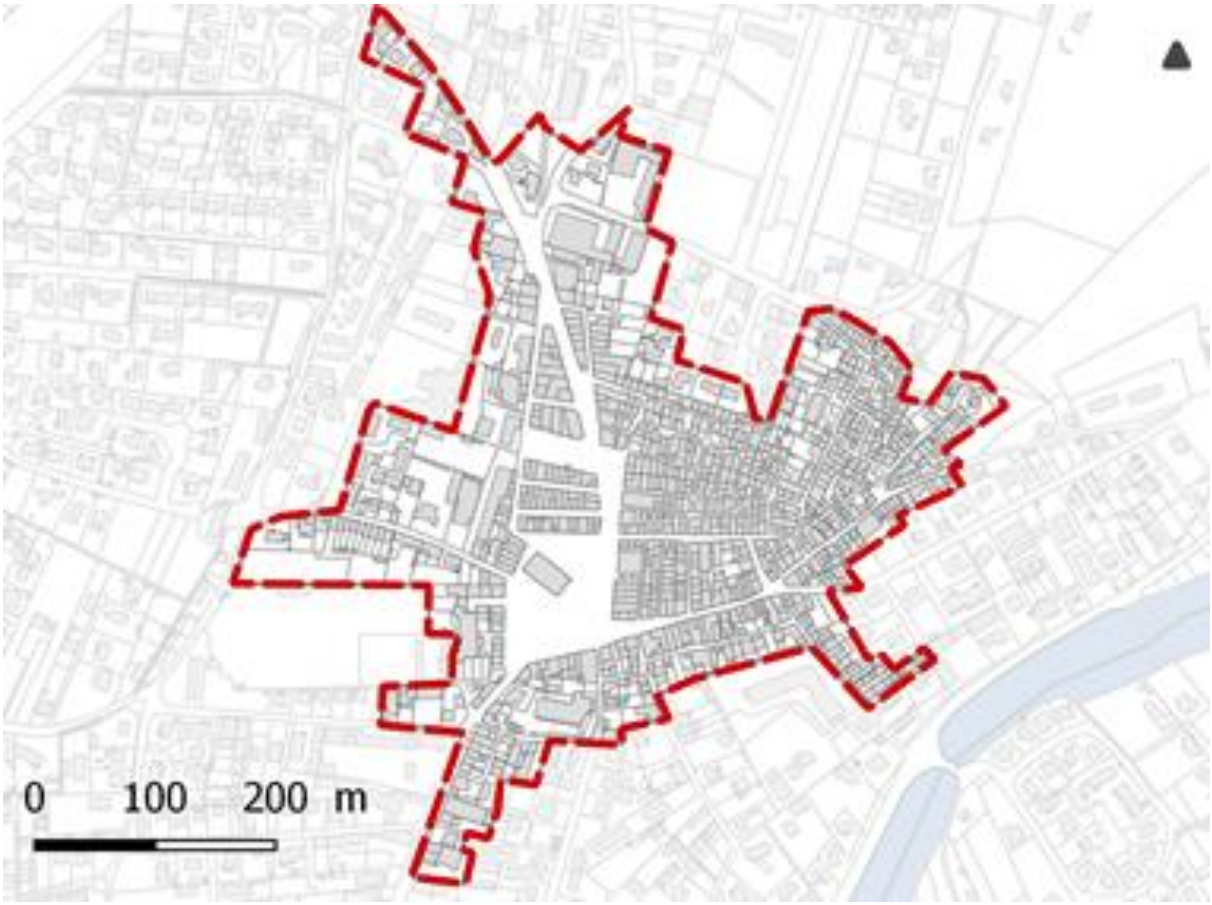
- Si, dans un délai de 24 mois à compter de la visite de fin de chantier, il est constaté que les travaux ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.
- Si la façade subit des modifications substantielles.

OBLIGATION DE PUBLICITE

Chaque propriétaire percevant des aides municipales pour la rénovation d'une façade à Oraison est soumis à une obligation de publicité. Cette publicité consiste à afficher de manière visible depuis la voie publique un panneau fourni par la ville, pendant toute la durée des travaux. Le bénéficiaire s'engage ainsi à signaler explicitement la participation de la ville à l'opération de réhabilitation. Le panneau est restitué aux services de la commune dès la fin du chantier.

Annexes

Annexe n°1 : périmètre de l'aide à la rénovation de façade à Oraison



Annexe n°2 : formulaire de demande d'aides pour l'opération façade

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Revitalisation Urbaine - ORAISON

Demande de subvention à la ville d'Oraison « Opération Façade »

Je soussigné(e),

❑ M ❑ Mme ❑ M. et Mme ❑ Société

Raison sociale : .....

Nom - Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Téléphone : .....Courriel : .....

Statut : ❑ Plein propriétaire ❑ Indivisaire ❑ Usufruitier ❑ Copropriétaire

Sollicite une aide de la ville d'Oraison pour des travaux de réfection de façade concernant l'immeuble suivant :

Adresse : .....

Références cadastrales : .....

Vous êtes : ❑ propriétaire occupant ❑ propriétaire bailleur ❑ syndic de copropriété

L'immeuble est-il en cours de procédure de péril ou d'insalubrité ? ❑ oui ❑ non

J'atteste avoir pris connaissance du règlement municipal des aides à l'amélioration de l'habitat – opération façade – de la ville d'Oraison.

J'accepte que des photos de mon projet de réhabilitation soient utilisées à des fins de communication sur l'OPAH : Oui ❑ Non ❑

Fait à ..... Signature(s)

Le .....

Montée des Adrechs
04100 MANOSQUE
Tél. 04 92 71 02 34

Place du Kiosque
Sous le kiosque
04700 ORAISON
Tél. 06 74 47 14 58