



HABITAT

Campagne d'aide à la réhabilitation et à la préservation du patrimoine de Saint-Just-le-Martel

Limoges Métropole et la commune de Saint-Just-le-Martel se sont engagées à agir en faveur de l'amélioration de l'habitat et du patrimoine en centre-ville à travers un dispositif d'aide au ravalement des façades et des devantures commerciales profitant aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs.

Publié le 10 Février 2025

Lancée en 2022, la mission « Revitalisation des centres-bourgs » de Limoges Métropole - inscrite dans le Projet de territoire - s'attache à accompagner les communes membres de Limoges Métropole (hors Limoges) dont les bourgs présentent une perte d'attractivité ou des risques de déprise au regard du développement du reste de la commune.

La commune de **Saint-Just-Le-Martel** a défini une **stratégie de revitalisation globale de son centre-bourg** au sein de laquelle la **requalification de l'axe commercial historique** occupe une place importante. **Avec l'aide de Limoges Métropole, la commune souhaite permettre aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de réhabiliter les façades des bâtiments et les devantures commerciales** dans un but de préservation du patrimoine bâti. Un dispositif d'aide a ainsi été mis en place pour une **durée de 5 ans**.

Les critères d'éligibilité

Périmètre

Le périmètre opérationnel est défini sur le plan annexé au règlement.

Immeubles pris en compte

- > Les **bâtiments à usage d'habitation** (résidences principales, résidences secondaires).
- > Les **bâtiments d'architecture traditionnelle liés à l'habitation** (anciennes dépendances, granges, remises, fours, puits...).
- > Les **bâtiments à usage mixte d'habitation, commercial et de service** : une intervention sur la partie commerciale pourra être subventionnée dans une logique d'embellissement global.

La Commission pourra accorder des dérogations dans le cas d'un projet de réfection d'une devanture commerciale avec un immeuble en copropriété, et inversement, sous réserve d'obtenir le PV de l'assemblée générale de copropriété.

Sur ces immeubles, toutes les **parties des façades visibles du domaine public** en alignement ou en retrait (murs de clôture, pignons y compris) sont concernées. **Lorsque le demandeur entreprend la réhabilitation intérieure et extérieure de son immeuble**, le dispositif d'aide peut être étendu à l'ensemble des façades.

Notion de visibilité

Seules les façades visibles depuis le domaine public peuvent faire l'objet d'une subvention sauf quand **le demandeur entreprend la réhabilitation intérieure et extérieure de son immeuble**. Auquel cas, le traitement de l'ensemble des façades est éligible au dispositif d'aide.

Bénéficiaires

Tout propriétaire occupant et tout propriétaire bailleur (personne physique ou morale), sans condition de ressources avec, pour les copropriétés, l'accord écrit de tous les copropriétaires et du syndic.

Montant de la subvention

L'attribution d'une aide au ravalement de façade ne peut être considérée comme de droit. Elle est soumise à approbation en commission, qui est souveraine pour déterminer le montant et les conditions de l'aide attribuée.

Le taux de subvention est de **50% pour un plafond de dépenses subventionnables 100 000€ HT par dossier**, soit un **maximum de 50 000€ par immeuble**, répartis comme suit :

- > 50 % de la commune de Saint-Just-Le-Martel
- > 50 % de Limoges Métropole

Travaux subventionnables

Les travaux de ravalement doivent aboutir à un traitement global des façades concernées, doivent respecter les documents d'urbanisme en vigueur et donner lieu aux **autorisations administratives** requises pour le projet.

Les travaux de ravalement de la façade

- **Enduits, joints, pierre de taille** : échafaudages, les nacelles et les protections nécessaires aux opérations, restauration des éléments en granit, réfection des façades, , nettoyage, végétalisation de certaines façades constituant une valorisation, etc.
- **Ouvrage d'accompagnement donnant sur l'espace public** : mur de soutènement, clôture, grilles, portails, etc.
- **Menuiseries** : remplacement des chambranles, embrasures, tablettes d'appui, de volets extérieurs ou intérieurs, des fenêtres, lucarnes, et portes extérieures etc. (***Les ensembles menuisés fenêtres et occultations en PVC n'ouvrent pas droit à subvention.***)
- **Peinture** : menuiseries extérieures et des ferronnerie, clôtures sur rue,...
- **Toiture** : reprises partielles ou réfections totales en accord avec les contraintes patrimoniales (tuiles mécaniques exclues)
- **Zinguerie** : remplacement des gouttières, des descentes d'eaux pluviales, suppression des évacuations d'eaux usées et d'eaux vannes en façade...
- **Ferronnerie** : remplacement, restauration ou mise en peinture des garde-corps, balcons, portails, grilles...
- **Effacement des éléments techniques** : dissimulation des câbles (gaz, électricité, téléphone...), climatiseurs, paraboles, sorties d'air
- **Intégration des interphones et boîtes à lettres**
- **Éléments singuliers du Patrimoine**
- **Honoraires**

Les travaux de rénovation des devantures commerciales

- **Création ou réfection d'une devanture commerciale** intégrant la restitution des structures architecturales d'origine de l'immeuble
- **Rénovation des menuiseries extérieures et ferronneries,**
- **Rénovation ou création de devantures en placage bois à l'ancienne**
- **Remplacement et modification de la vitrerie**
- **Installation et rénovation de l'enseigne...**

Les devantures en PVC, même partielles, ne sont pas subventionnables.

La mise en œuvre ou la restauration d'une devanture commerciale devra présenter une qualité architecturale avec une devanture intégrée dans son environnement.

Les travaux peuvent être réalisés par une entreprise ou en auto-réhabilitation sous réserve de la qualité d'exécution et du respect de la fiche de préconisation.

Informations pratiques

Vous êtes propriétaires occupants ou bailleurs et souhaitez bénéficier du dispositif ?

Contactez les services de Limoges Métropole au 05 55 45 78 06 afin d'organiser un rendez-vous préalable à domicile nécessaire à la demande d'aide. Ce premier contact permettra d'établir une **fiche de préconisations** afin de solliciter des devis auprès d'entreprises pour les travaux définis. Un dossier de demande de subvention pourra également être remis aux propriétaires.

- **Les candidatures sont ouvertes jusqu'au 31 décembre 2025.**

Des réunions d'informations seront organisées en février et mars 2025 pour tous les usagers intéressés : nous vous communiquerons très prochainement les dates sur cette page.



L'opération façades est pilotée par la commune de Saint-Just-Le-Martel et animé par le service habitat privé de Limoges Métropole. Tout au long du montage de leur projet, les propriétaires peuvent bénéficier de l'appui administratif et de l'accompagnement technique de Limoges Métropole.

Les conseils techniques seront effectués en concertation étroite avec le CAUE de la Haute-Vienne, de l'UDAP de la Haute-Vienne.
