



COMMUNE
DE
SAINT - CHEF

OPÉRATION DE RAVALEMENT DE FAÇADE

GUIDE TECHNIQUE et PROCÉDURE
Règlement

Février 2022

Le ravalement de façade c'est :

Une mesure de conservation des immeubles, prévue par la Loi et régie par les articles L132-1 à L132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui permet la remise en état de propreté des murs extérieurs des immeubles ainsi que l'ensemble des travaux de réfection des ouvrages connexes (menuiserie, serrurerie, ferronnerie ...).

Une mise en valeur du patrimoine qui consiste à :

- Entretenir un patrimoine bâti et limiter les dégâts dus aux infiltrations d'eau de pluie et à la pollution atmosphérique,
- Améliorer le cadre de vie par la mise en valeur des façades et de l'architecture,
- Dynamiser l'économie locale.

Dans ce contexte, la Commune de Saint-Chef a décidé de créer un fond d'aide au ravalement des immeubles, inscrits dans un périmètre correspondant au centre ancien.

Il convient d'inciter les propriétaires, par le biais d'une subvention communale, à :

- Entreprendre des travaux de ravalement de façade de qualité en soignant les finitions, en choisissant des produits de qualité, compatibles avec le support bâti,
- Profiter de ces travaux pour restaurer les différents accessoires de façade et remettre en état les parties endommagées,
- Maintenir ou augmenter la valeur vénale du bien.

Ce document présente le règlement de l'opération.

IMMEUBLES ÉLIGIBLES –Périmètre

Les immeubles et maisons **construits avant 1950** et situés dans le périmètre d'opération de ravalement de façade sont éligibles à l'aide communale aux travaux de ravalement de façades (voir carte jointe en annexe du présent document).

Il s'agit d'une partie importante du centre ancien. Les parcelles concernées se trouvent :

- sur l'axe traversant de Saint-Chef (rue de l'abbatiale, D54) ,depuis le secteur de son Abbatiale jusqu'à la jonction avec la route de Versin.
- Une partie du quartier des Mômes, le long de la D19.
- Rue de la Chapelle (de la rue de l'abbatiale et jusqu'à l'IME)
- Voie du Chapitre
- Rue de la Paroisse
- Chemin Cadet
- Rue du Marchil
- Rue Marius Riollet
- Montée des Oulles
- Chemin des Chateaux (partie correspondant à la ZPPAUP)
- Chemin des Pointières (partie haute)

Le périmètre de ravalement subventionnable retenu est défini par délibération municipale.

Par la suite, selon les résultats obtenus, une extension du périmètre pourrait être décidée par le conseil municipal et fixée par une nouvelle délibération.

PARTIES DE BATIMENTS ÉLIGIBLES

Les travaux sont éligibles à l'aide communale s'ils font partie d'un projet d'ensemble cohérent qui intègre :

- Les façades sur rue des immeubles contenues dans le périmètre
- Les façades et tous les accessoires de façades (menuiseries, ferronneries, décors, balcons)
- Tous les niveaux du bâtiment depuis le sol jusqu'aux chéneaux et la passée de toiture
- Les jacobines
- Les pignons et façades latérales dans la mesure où ils sont visibles depuis le domaine public
- Les rez-de-chaussée commerciaux (murs, vitrines).
- Les murs de clôture
- Les portails et les clôtures
- Les garages.

TRAVAUX ÉLIGIBLES

Les travaux éligibles sont les suivants :

- Les échafaudages
- Le nettoyage et la mise en peinture des dépassées de toiture
- La réfection complète ou partielle des enduits
- Le rejointoiement dans les cas appropriés (enduit à pierres vues ou enduit usé)
- Le nettoyage, la restauration ou le remplacement de matériaux de façades
- Le nettoyage et la peinture des ouvrages débordants de la façade (balcons, consoles, corniches, bandeaux ...)
- Le nettoyage, la remise en peinture des éléments de décor, de fermeture, ou de protection (huisseries, lambrequins, rideaux métalliques, barreaudage)
- Le nettoyage et la remise en état des fenêtres et des portes d'entrée
- Le nettoyage, la remise en peinture des systèmes d'occultation (volets bois, persiennes métalliques)
- La réfection ou la dépose et repose des éléments de zinguerie destinés à l'évacuation des eaux pluviales
- La réparation des souches de cheminées
- La dépose et repose des câbles d'alimentation.
- Le nettoyage et la remise en peinture des devantures commerciales et des accessoires extérieurs des rez-de-chaussée (marquises, stores ...).
- Le nettoyage, sablage, ... des façades encrassées.

Attention

Les opérations de ravalement de façades devront faire l'objet, au frais du propriétaire, d'une dépose et repose des climatiseurs, paraboles, antennes et tout appareil visibles du domaine public.

Dans ce cas, la subvention ne sera accordée que sous réserve que ces appareils soient repositionnés dans une zone des bâtiments non visible du domaine public (en façade arrière, sur le toit, dans un grenier, etc.).

TRAVAUX D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Les **travaux** considérés comme **d'intérêt architectural** sont également subventionnables sur accord de la commission en charge de l'urbanisme.

Ils concernent les travaux de restauration, reconstruction d'éléments de façade présentant un intérêt patrimonial (ex. : réfection des volets persiennés ou dauphinois, restauration de porte d'entrée, d'encadrement de baies, de volets à panneaux au rez-de-chaussée, etc.).

La part de subvention calculée sur ces travaux d'intérêt architectural vient alors compenser pour partie les surcoûts engendrés par ce type d'interventions.

Cette subvention fonctionne uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble c'est-à-dire sous réserve qu'une opération de ravalement de façade soit réalisée dans le même temps.

Le montant de l'aide pour travaux d'intérêt architectural est intégré au plafond de subvention pour travaux de ravalement de façade.

CONDITIONS D'ACCÈS À LA SUBVENTION

- Le versement de la subvention est soumis au respect des prescriptions architecturales et colorimétriques.

Les parties s'engagent formellement à respecter toutes les prescriptions figurant sur la fiche de prescription ravalement de façade et le devis et en particulier les finitions d'enduit et les teintes. Dans le cas où le constat serait fait du non-respect de ces conditions, l'attribution de la subvention serait annulée.

- Les **travaux doivent être réalisés par une entreprise.**

Les travaux réalisés par les propriétaires eux-mêmes ne sont pas subventionnables.

TEINTES AUTORISÉES

Les teintes devront être en cohérence avec les façades voisines et **choisies dans le panel prévu pour cette opération.**

Le blanc pur est interdit.

BÉNÉFICIAIRES

Les dispositions des aides s'appliquent à tous les propriétaires, ainsi qu'aux locataires lorsqu'ils supportent les charges du propriétaire (en particulier les titulaires de baux commerciaux et notamment les SCI, les structures à statut associatif, les commerçants et professionnels indépendants).

MONTANT DE LA SUBVENTION

Plafond de subvention

Le **plafond de subvention** s'élève à **6 000,00 €**, travaux de ravalement de façade et travaux d'intérêt architectural compris.

*Pour les dossiers concernant les copropriétés, le plafond de subvention est fixé à **12 000,00 €**.*

Taux de subvention

Le taux de participation de la Commune pour travaux de ravalement et d'intérêt architectural peut représenter jusqu'à **40%** du montant total des travaux TTC.
Ce taux pourra être révisé.

Plafond de travaux subventionnables

- **50,00 € TTC/m²** pour la mise en œuvre d'une simple peinture en façade
- **100,00 € TTC /m²** pour la mise en œuvre d'un enduit de façade
- **50,00 € TTC/m²** pour la mise en peinture des accessoires de façade

MODE DE CALCUL DE LA SUBVENTION

Le calcul de l'aide s'effectue de la manière suivante : les surfaces forfaitaires prises en compte sont celles situées en limite avec le domaine public ou bien directement visibles depuis celui-ci.

MODALITÉS ET DÉMARCHES

Le ravalement de façade est une opération technique qui a pour but de préserver et de valoriser le patrimoine bâti au-delà d'un simple traitement décoratif apparent.

Pour obtenir une subvention communale, il est nécessaire, au préalable, de procéder selon les étapes suivantes :

1. Prendre rendez-vous avec le service urbanisme afin de vérifier, préalablement à toute démarche, que le bâtiment est bien inclus dans le périmètre de l'opération façade et que la nature des travaux est, à priori, éligible à l'opération et conforme au règlement d'urbanisme en vigueur. Si le dossier est éligible, une fiche de prescription est remplie avec le propriétaire, qui l'utilisera comme support pour demander des devis aux entreprises.
2. Avec la fiche de prescription, faire établir des devis détaillés par les entreprises de son choix et faire remplir à l'entreprise retenue la fiche descriptive estimative.
3. **Déposer une Déclaration Préalable** en Mairie.
4. **Transmettre le devis retenu et la grille descriptive estimative** au service urbanisme
5. Après validation du dossier par le service urbanisme et calcul de la subvention, les travaux peuvent débuter, sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que l'autorisation de démarrer les travaux ne vaut pas accord de subvention, mais que cet accord relève d'une décision du conseil municipal de Saint-Chef, lequel statue dans la limite des crédits budgétaires annuels alloués à l'opération.

6. Conformité des travaux exécutés

La **subvention est versée sur présentation de la facture** et après vérification de la conformité des travaux.

Dans le cas où la facture serait différente du devis et où la nature des travaux (travaux supplémentaires, partie de travaux non réalisée) le justifierait et resterait conforme aux prescriptions, la subvention serait alors recalculée.

DURÉE DE VALIDITÉ DE LA SUBVENTION

La **notification d'octroi de subvention** est **valable** pour une durée de **24 mois**.

DÉCISION D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

La décision d'octroi ou de refus de la subvention est adressée par courrier au propriétaire. Les subventions sont accordées dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée et consacrée à l'opération de ravalement de façade (et reportée à l'année suivante si nécessaire).

La subvention n'est attribuée qu'une seule fois pour une même propriété.

DÉCLARATION PRÉALABLE ET DEMANDE D'AUTORISATION DE VOIRIE

Une déclaration préalable sera déposée en mairie parallèlement à la constitution du dossier de demande de subvention communale.

Le délai maximum **d'instruction des dossiers est de 2 mois**, à condition que le dossier soit complet.

Toute **occupation du domaine public** devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

La **demande** devra être déposée en mairie au plus tôt et **au minimum 15 jours avant le démarrage des travaux**.

DURÉE DE L'OPÉRATION

La présente opération est prévue pour une durée de 3 années.