

UNE OPERATION FACADES Pour le District Urbain

ARC
014

Etude préalable





INTRODUCTION

Dans le cadre de la politique de requalification des centres anciens, de l'embellissement et de valorisation du Patrimoine urbain, le DUPM a chargé l'Agence d'Urbanisme d'une étude préalable qui permette de conduire une campagne de ravalement de façades coordonnée sur le plus grand nombre de communes, voire sur la totalité du territoire distrial.

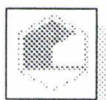
L'intérêt d'une campagne orchestrée pour le ravalement des façades n'est plus à démontrer. Au delà de l'avantage pour les communes de voir le patrimoine entretenu, mieux conservé, et valorisé, il est indéniable que le changement progressif des couleurs et l'embellissement ainsi procuré, donne une impression de dynamisme et de changement dont bénéficient les collectivités, et les habitants eux-mêmes. Un nouveau paysage urbain se dessine ainsi, plus attractif, et plus agréable à vivre.

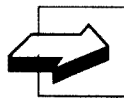
Ce document est la première partie d'une étude qui comporte également une analyse et des propositions visant à différencier les principes de coloration suivant les communes, et suivant les typologies d'architectures et de paysages urbains. Il serait en effet absurde de nier l'identité propre de chacune des vingt-cinq communes, et d'uniformiser les ambiances par une seule palette de couleurs.

Cette étude se présente sous forme de panneaux d'analyse des ambiances, et propose un périmètre d'intervention ainsi que des nuances par typologie. Elle est accompagnée d'une pochette de diapositives commentées venant en appui de l'analyse et des propositions.

Le présent document est un outil d'information et de conseils techniques destiné aux élus. Il présente les principes d'une campagne de ravalement, il permet de définir les aides ainsi que les modalités d'octroi, de même que le suivi à mettre en oeuvre.

Il renseigne également sur la marche à suivre pour lancer le dispositif.





SOMMAIRE



PRINCIPES D'UNE CAMPAGNE INCITATIVE
DE RAVALLEMENT DE FACADES _____ 1 - 3

ANNEXE I _____ 5 - 7



CHOISIR UN PERIMETRE _____ 9 - 11

ANNEXE II _____ 13



METTRE EN OEUVRE UN CHOIX APPROPRIÉ
DE TECHNIQUES ET DE COULEURS _____ 15 - 17

ANNEXE III _____ 19 - 26



OPTER POUR UN SYSTEME
D'AIDES FINANCIÈRES INCITATIVES _____ 27 - 35

ANNEXE IV _____ 37 - 43



CRITERES D'ATTRIBUTION _____ 45 - 47

ANNEXE V _____ 49 - 54



ASSURER LE SUIVI ET LA PROMOTION
DE LA CAMPAGNE AUPRES DES PROPRIETAIRES _____ 55 - 60

ANNEXE VI _____ 61 - 62

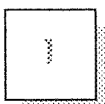




PRINCIPES D'UNE CAMPAGNE INCITATIVE DE RAVALEMENT DE FACADES

Lancer, à l'échelle d'un district, une campagne de ravalement de façades incitative est une affaire d'opportunité. En effet, cette décision s'inscrit, à l'initiative des conseils municipaux, dans une stratégie de revalorisation du patrimoine bâti, des centres anciens et des quartiers. La campagne sera d'autant mieux suivie que l'ensemble des acteurs, élus, propriétaires, entreprises et artisans, sera mobilisé notamment par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. S'appuyant sur la fonction de conseil de l'équipe de suivi-animation, et intégrée à l'OPAH comme une action complémentaire à l'amélioration des logements, le ravalement des façades devient rapidement indissociable de l'intervention sur l'habitat.

Il convient toutefois de compléter les dispositifs financiers de l'OPAH qui ne concernent que les propriétaires de logement locatifs et les propriétaires occupants les plus modestes, afin que chaque catégorie de propriétaires de façades se sentent soutenus et valorisés. En effet, les propriétaires ciblés par l'OPAH bénéficient d'aides financières pour la réalisation des travaux intérieurs et extérieurs. Il conviendra donc de prévoir une aide municipale mettant au même niveau chaque catégorie de population s'engageant dans des travaux de ravalement.





Incitation ou obligation

La décision revient à chaque conseil municipal, toutefois, l'incitation est plus facile à mettre en oeuvre, et nous la préconisons dans un premier temps. Elle pourra être relayée ultérieurement par un dispositif obligatoire, si cela s'avère nécessaire, et notamment si des propriétaires solvables tardaient à réagir, portant préjudice en quelque sorte à la continuité du paysage urbain. (les textes relatifs à l'obligation de ravalement figurent en annexe du présent chapitre)

Ne s'appuyant sur aucune réglementation, la campagne de ravalement incitative se doit donc d'être :

- mobilisatrice en proposant aux propriétaires des aides financières,
- démonstrative de la volonté municipale en réalisant des ravalements sur des bâtiments communaux,
- informative en faisant connaître l'ensemble des moyens mis en oeuvre, financiers, techniques,...

L'aide financière

L'aide financière, accordée sous forme de subvention, est issue d'une enveloppe financière réservée au budget municipal. Cette subvention, dont les critères d'attribution seront définis par le conseil municipal, servira à alléger la charge des travaux pour les propriétaires.

Il pourra éventuellement être mis en place, en complément, un fonds spécifique destiné à aider les propriétaires dont la situation financière serait un obstacle à l'engagement des travaux. Cette aide peut prendre la forme de subventions ou de prêts à faible taux d'intérêts.

L'action municipale

La commune est le moteur de l'opération en réalisant et en valorisant des interventions sur l'espace public :

- ravalement d'un bâtiment communal, Mairie, Ecole,
- aménagement des espaces publics dans le périmètre de la campagne,
- mise en place de mobilier urbain.



La mobilisation des artisans

Dans la hiérarchie des acteurs du ravalement de façades, les artisans sont les maîtres d'oeuvres. Des actions spécifiques avec les artisans peuvent être engagées, principalement sur le thème de la recherche de qualité. En liaison avec la Chambre de Métiers et les organismes de formation, des sessions peuvent être organisées et donner lieu à des réalisations spectaculaires, chantiers écoles, murs témoins...

Ces actions seront recherchées à un niveau intercommunal.

La communication

En priorité, les moyens existants et l'objectif doivent être valorisés en permanence par une campagne de communication vigoureuse. Celle-ci permet de rappeler aux propriétaires les moyens ordinaires dont ils disposent (déductions fiscales,...) et les outils mis en place par la municipalité (conseils techniques, architecturaux, aide au montage des dossiers, subvention municipale...).

La campagne de communication s'enrichira de manifestations épisodiques telles qu'expositions, mise en valeur de réalisations caractéristiques,...

Privé des moyens coercitifs, ce type de campagne se doit donc de mobiliser un ensemble d'actions qui d'une part soutiennent financièrement les propriétaires, d'autre part mettent en valeur leurs opérations, et, enfin, montrent qu'il s'agit d'un travail collectif dont la municipalité est le moteur.

Pour la mise en place et la réussite d'une campagne de ravalement, il convient de respecter cinq principes :

- Choisir un périmètre
- Mettre en oeuvre un choix approprié de couleurs et de techniques
- Opter pour un système d'aides financières incitatives
- Définir des critères d'octroi de ces aides
- Assurer le suivi et la promotion de la campagne auprès des propriétaires.





ANNEXE I

LE RAVALEMENT DE FACADES OBLIGATOIRE, PRINCIPES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Code de la construction et de l'urbanisme : chapitre II - Ravalement des immeubles

Art. L. 132.1 - Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.

Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins tous les dix ans, sur l'injonction qui en est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Art. L. 132.2 - L'article L 132.1 est applicable à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Art. R. 132.1 - La décision de l'autorité administrative mentionnée à l'article L 132.2 est prise par arrêté préfectoral.

Le code de la construction et de l'urbanisme donne une contrainte obligatoire périodique en matière de ravalement des immeubles, mais en limite l'application à Paris, et aux communes qui en font la demande. Hors Paris et les communes figurant sur la liste, le ravalement de façades ne revêt donc pas de caractère obligatoire pour un propriétaire.

Ainsi, une municipalité qui souhaite engager une campagne de ravalement de façades aura à faire le choix entre l'obligation et l'incitation.



Les conditions et les moyens de l'obligation

Par délibération, le conseil municipal prendra un arrêté de ravalement, sur toute ou partie de la commune. L'arrêté déterminera les rues où le ravalement est obligatoire, ainsi que la durée de la campagne. Le Maire pourra alors utiliser les mesures coercitives prévues par le code de la construction et de l'urbanisme.

L'injonction et la prescription

Art. 132.3 - Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article 132.1., le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le Maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Art. 132.4 - La procédure prévue à l'article 132.3. est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans les délais qu'il détermine.

Le code prévoit donc la capacité d'interpeller, par la voie administrative, un propriétaire afin de lui rappeler ses obligations en matière de propreté de ses façades. Il donne également pouvoir au Maire de prescrire les travaux et les délais d'exécution.

L'exécution d'office

Art. 132.5 - Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le Maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Le Maire peut alors faire procéder à l'exécution des travaux, mais devra faire l'avance du montant de la facture à l'entreprise et saisira le trésor public pour obtenir le remboursement du propriétaire réfractaire.

L'amende

Art. L. 152.11 - Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L.132.3 à .5 est puni d'une amende de 1000 F à 20 000 F. En cas de récidive, l'amende sera de 5000 F à 30 000 F.

Enfin, une sanction financière est prévue par le législateur et complète l'arsenal des outils mobilisables par l'autorité municipale dans la campagne de ravalement obligatoire.



Arguments comparés entre l'obligation et l'incitation :

Une enquête a été lancée en juillet 1991 par l'association des Maires de France sur les campagnes de ravalement de façades obligatoire. 43 grandes villes ont répondu, et parmi celles-ci, 22 villes ont opté pour la campagne obligatoire. Les autres villes ont préféré mettre en place des systèmes incitatifs, surtout lorsque la campagne est menée en centre ville ou à proximité d'un site inscrit ou classé, dans un périmètre de secteur sauvegardé, ou, dans le cadre d'une OPAH. L'enquête ne donne pas de comparaison de bilans entre campagne incitative et campagne obligatoire. Mais les résultats des campagnes obligatoires font apparaître des taux de satisfaction compris entre 51 % et 96 %.

L'expérience montre que le succès de la campagne repose essentiellement sur l'action municipale.

La ville de Rennes, qui conduit des campagnes depuis 12 ans, pratique le ravalement sur le mode obligatoire : pas de subvention municipale systématique, mais mise en place d'un Fonds d'Intervention Habitat destiné à venir en aide aux propriétaires ne pouvant faire face aux engagements financiers d'un ravalement obligatoire. Les campagnes sont réalisées sans couplage systématique avec une OPAH.

La ville de Cavaillon lance une opération façade incitative simultanément avec l'OPAH, et crée une subvention municipale. Le conseil général de Vaucluse apporte une aide à la municipalité équivalente à 50 % de l'engagement financier de la ville.

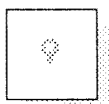
Le point commun à ces deux opérations est la mise en place d'un suivi-animation fort, incluant l'information, le conseil et la prescription technique, l'aide et le conseil administratif et financier. Les résultats de la ville de Cavaillon sont dus à la simultanéité des deux actions et à la mise en place de l'aide financière rendant inutile la prise d'un arrêté de campagne obligatoire. A l'inverse, la réussite rennaise est liée au caractère obligatoire et au recours à la procédure d'exécution des travaux d'office.

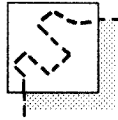
Pour une recherche d'efficacité, lorsque la campagne doit coïncider avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat, une articulation peut être envisagée entre les deux modes. L'incitation, appuyée sur l'action de l'équipe de suivi animation, pendant les trois années de l'OPAH. Au delà, en fonction des résultats et pour le bouclage sur certains îlots ou quartiers, une phase obligatoire peut contribuer à parachever l'effort engagé.



CHOISIR UN PERIMETRE

La recherche d'un impact important de la campagne de ravalement de façades invite naturellement à s'interroger sur le choix d'un périmètre efficace. A l'échelle d'une commune, des choix peuvent être déterminés en fonction des caractéristiques urbaines et des objectifs sur des quartiers. A l'échelle du district, fort de 25 communes, ces critères sont complétés par des considérations d'ordre intercommunales et par un souci de la cohérence au niveau des axes de communication. Certaines communes sont en effet des entrées de l'agglomération et leur traversée toute entière peut à ce titre bénéficier d'une campagne au ravalement.





Concentrer l'effort

Etendre à l'ensemble communal le bénéfice de la campagne, s'il peut paraître satisfaisant, notamment en terme de communication et de traitement dans la demande des aides, présente l'inconvénient de diluer dans l'espace l'effort commun. A contrario, le choix d'un périmètre restreint a l'avantage de regrouper les réalisations et de valoriser les résultats qui prennent alors une valeur exemplaire. Une commune de grande dimension pourra déclencher de façon successive des campagnes tous les deux ou trois ans, sur des petits périmètres juxtaposés.

De la même façon, l'impact sera renforcé sur les tissus urbains continus, alors qu'il pourra sembler moins perceptible dans les tissus discontinus ou les espaces ruraux.

Cibler des lieux

Les stratégies de valorisation des quartiers doivent guider les choix sur telle ou telle partie de la commune. Systématiquement, ce sont les quartiers centraux qui font l'objet des premières campagnes de ravalement. Toutefois, il peut être nécessaire de prendre en considération la proximité et la nature des quartiers voisins, notamment dans le cas des communes limitrophes. Les immeubles situés sur les axes forts de communication entre les centres de deux communes voisines ne doivent pas être négligés et pouvoir jouer leur "rôle charnière".

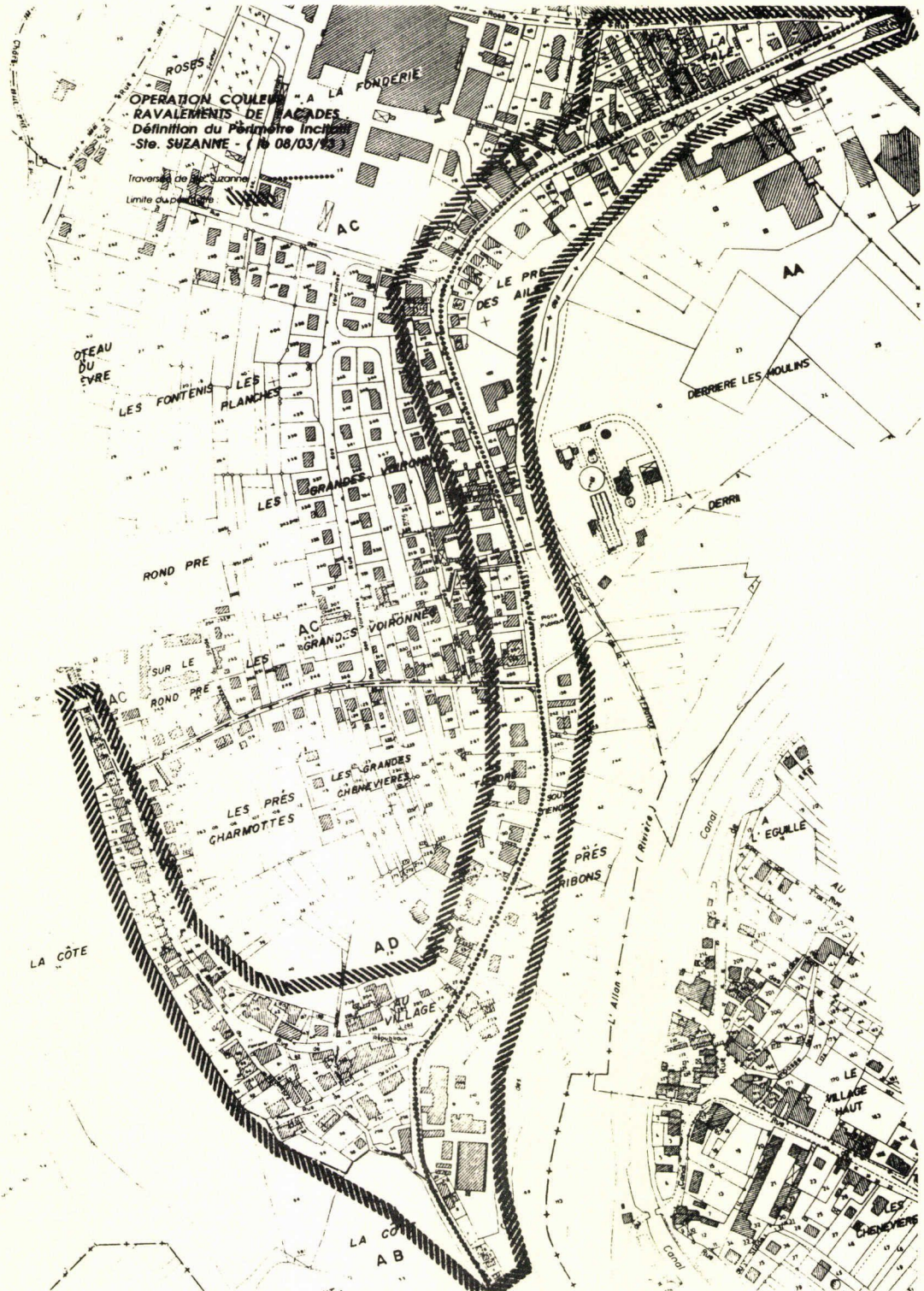
Conduire la réflexion du périmètre

L'Agence d'Urbanisme proposera un périmètre optimum à chacune des communes qui souhaiteront lancer une campagne, ce choix se fera en concertation avec les élus. Pour un certain nombre de communes, cette réflexion a déjà été conduite. Les résultats en seront présentés à chacune des communes concernées. Ils figurent en annexe du présent chapitre. (*voir exemple en annexe*)



ANNEXE II

Exemple de périmètre





METTRE EN OEUVRE UN CHOIX APPROPRIÉ DE TECHNIQUES ET DE COULEURS

Le ravalement de façades doit être réalisé en fonction de deux objectifs majeurs indissociables qui sont :

- la qualité technique,
- la coloration.

Un propriétaire qui s'engage dans une opération de ravalement doit donc pouvoir bénéficier d'un conseil technique, garantissant la durabilité de ses travaux, et un conseil esthétique, renforçant la cohésion de sa réalisation par rapport à l'architecture de son immeuble et par rapport à son environnement.



Données techniques de la façade

La façade constitue l'image extérieure d'un bâtiment. Schématiquement, elle est constituée de parties opaques en maçonnerie ou en béton, et d'ouvertures munies de menuiseries extérieures. Les parties opaques assurent un ensemble de fonction : portage, isolation, étanchéité, esthétique.

Les structures sont le plus souvent des structures continues lourdes dont les matériaux sont la pierre, le moellon, la brique pleine, ou le parpaing ciment. Dans le bâti ancien d'avant 1870 on rencontrera des structures pan de bois. L'ossature béton se rencontre surtout dans les immeubles construits après 1948.

Certains immeubles anciens (avant 1948) réalisés en pierre, en moellon, ou en brique pleine ne sont pas couverts d'un revêtement. La nature du revêtement diffère également en fonction de l'âge de l'immeuble. Les crépis et enduits ciments sont fréquents sur les immeubles d'après 1948. Les crépis et enduits chaux sont surtout utilisés lorsque les immeubles ont été construits avant 1915.

La façade est ensuite complétée par un ensemble d'accessoires, fonctionnels ou décoratifs : bandeaux, balcons, gardes corps, corniches, volets, persiennes, grilles,...

Données esthétiques de la façade

Qu'elle soit enduite, de pierres, ou peinte, la première perception de la façade est la couleur. La détermination de la couleur est la résultante de l'histoire locale, des matériaux utilisés, du goût du propriétaire, ... Les accessoires viennent compléter cette première perception, par leurs formes, et leurs couleurs.

Compte tenu du champ très vaste du choix des couleurs, Il est préférable que la campagne de ravalement soit précédée d'une étude des typologies de bâti et des ambiances colorées, et donne lieu à la production d'un nuancier de couleur. Celui-ci permet ensuite de proposer une palette de couleur des fonds et des accessoires.

Cette étude a donc été réalisée par l'Agence, sur trois entrées significatives du DUPM.

- A l'Est sur l'axe de la RN 437 en provenance de Belfort, elle concerne les communes de Nommay, Vieux-Charmont, Sochaux.
- l'Ouest sur l'axe de la RN 463 en provenance de Besançon, elle concerne les communes de Bavans, Bart, Sainte Suzanne.
- Au Nord en provenance d'Héricourt elle concerne la commune de Bethoncourt.

Sur certains centres déjà concernés par des études de l'Agence, il s'agit des communes de Seloncourt, Etupes, Grand-Charmont, Mandeure, Dambenois.



Le choix des couleurs :

L'étude préalable :

Des données existent. Le "Patrimoine" est là parfois évident, parfois sous jacent. L'Agence d'Urbanisme s'est penchée sur l'existant, pour le lire, le déchiffrer et le comprendre. En effet, pas de couleur pour la couleur : Elle existe, parce que la nature du lieu, l'environnement, le bâti sont à la fois le contenant et le contenu, le support et la surface. Le tout intimement lié.

La couleur est un outil qu'il faut bien connaître pour bien utiliser.

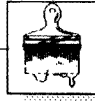
L'étude d'une commune permet par la lecture de différents paramètres (typologie du bâti, topographie, forme urbaine, rôle du bâti, identité des lieux...) de déterminer un fil directeur qui amènera à un résultat harmonieux et durable. Ainsi, une couleur, alliée à une technique qui la fait vivre, choisie dans un nuancier propre à la commune ne viendra pas dénigrer l'existant mais ira dans le sens d'une valorisation du patrimoine.

Le choix proprement dit :

Ce choix doit se faire en fonction de deux paramètres :

- les souhaits du propriétaire
- les prescriptions liées aux ambiances et tonalités recommandées par l'étude couleur.

Dans le cadre de l'opération du DUPM, ce choix s'opère dans le cadre d'un conseil direct auprès du propriétaire fait par une personne professionnelle spécialisée dans le domaine de la couleur et de l'architecture. Cette personne sera mise à disposition des communes par l'Agence d'Urbanisme (voir en annexe du présent chapitre, le dispositif de préconisation)



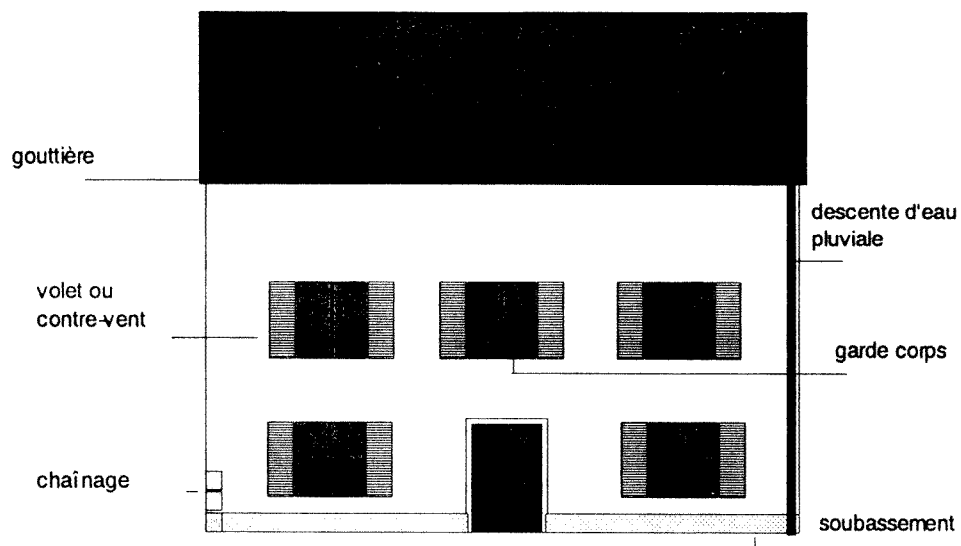
ANNEXE III

□ - LA FACADE ET SES ACCESSOIRES

Zinguerie : gouttière, descente d'eau pluviale,

Menuiseries extérieures : volets, contre-vents, fenêtres, portes,

Maçonnerie : enduit, chaînage, soubassement.



Le ravalement devra donc traiter l'ensemble des opérations de nettoyage, réparation, remplacement des parties dégradées de la façade et de ses éléments secondaires.



□ - TYPOLOGIES LOCALES ET COUTS DE TRAVAUX

L'étude des caractéristiques architecturales du bâti, sur l'ensemble des communes du district urbain du pays de Montbéliard, a mis en évidence des typologies remarquables. Elles sont le reflet de l'histoire sociale et urbaine locale, chacune doit être prise en considération comme participant au patrimoine bâti local.

Chaque type a été analysé en fonction de ses caractéristiques techniques. Puis, une liste de prestation, spécifiques à chacun des types et une fourchette de prix est proposée. Ensuite, il a été procédé à l'évaluation d'un prix de revient moyen d'un ravalement de façade standard. Le standard est déterminé par un choix d'interventions courantes. Ces moyennes de prix doivent servir de base pour l'évaluation d'une subvention municipale en taux et quotité, et à la réservation d'une enveloppe budgétaire annuelle.



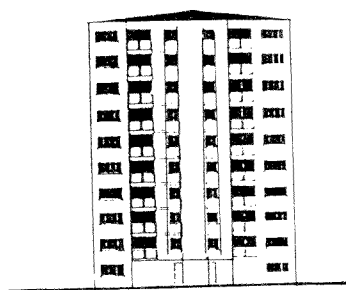
Ferme

Cités ouvrières



Maison 18^{ème}/19^{ème}

Maison de Faubourg
18/19^{ème}



Collectif



pavillon 1950/60



La ferme

Immeubles traditionnels et anciens, ils sont faits de pierres et de moellons et sont en règle générale revêtus d'un enduit à base de chaux. La façade, hormis les volets, comprend peu d'accessoires. Les encadrements des ouvertures sont en pierre. Les travaux de ravalement nécessitent le plus souvent un décrépiage partiel ou total.

	fourchette de prix m²	prix moyens m²
Echaffaudage :	25/35	30
Décrépiage :	45/75	60
Enduit de façade, 3 couches :	160/210	185
Enduit de finition gratté sur fond conservé :	100/135	118
Enduit de finition, tyrolienne sur fond conservé :	60/80	70
Lavage haute pression :	20/28	24
Lavage encadrement pierre :	150/200	175
Rejointoiement :	150/175	162
Peinture des menuiseries bois :	55/80	68
Peinture des serrurerie :	50/80	68

Prix de revient, hypothèse standard :

- échaffaudages :	30 F/M ²
- traitement des fonds, décrépiage, enduits 3 couches :	245 F/M ²
- traitement des encadrements pierres, rejointoiement :	337 F/M ²
- peinture des menuiseries :	68 F/M ²



La maison 18^{ème} siècle

Immeubles anciens, ils sont faits de pierres et de moellons et sont encore souvent revêtus d'un enduit à base de chaux. La façade comprend quelques accessoires : marquises, volets, balcons ou gardes-corps. Les encadrements des ouvertures sont en pierre. Les travaux de ravalement peuvent également nécessiter un décrépiage partiel ou total. Certains fonds pourront recevoir une peinture type Pliolite.

	fourchette de prix m²	prix moyens m²
Echaffaudage :	30/40	35
Décrépiage :	45/75	60
Enduit de façade, 3 couches :	160/210	185
Enduit de finition gratté sur fond conservé :	100/135	118
Enduit de finition, tyrolienne sur fond conservé :	60/80	70
Lavage haute pression :	20/28	24
Lavage encadrement pierre :	150/200	175
Peinture façade :	55/75	65
Peinture des menuiseries bois :	55/80	68
Peinture des serrureries :	50/80	68

Prix de revient, hypothèse standard :

1/ sur fonds dégradés

- échaffaudages :	35 F/M ²
- traitement des fonds, décrépiage, enduits 3 couches :	245 F/M ²
- lavage des encadrements pierres, rejointoiement :	337 F/M ²
- peinture des menuiseries :	68 F/M ²
- peinture des serrureries :	68 F/M ²

2/ sur fonds conservés :

- échaffaudages :	35 F/M ²
- enduits de finition :	118 F/M ²
- lavage haute pression des encadrements pierre :	24 F/M ²
- peinture des menuiseries :	68 F/M ²
- peinture des serrureries :	68 F/M ²



La maison de faubourg, 18^{ème} siècle et 19^{ème} siècle

Immeubles anciens construits en mitoyenneté, ils sont faits de pierres et de moellons et peuvent être revêtus d'un enduit à base de chaux ou laisser la pierre apparente. La façade comprend quelques accessoires : marquises, volets, balcons ou gardes-corps. Les encadrements des ouvertures peuvent être en pierre ou inexistant. Ils sont dans ce cas peints sur l'enduit. Les travaux de ravalement peuvent également nécessiter un décrépiage partiel ou total. Certains fonds pourront recevoir une peinture.

	fourchette de prix m²	prix moyens m²
Echaffaudage :	30/40	35
Décrépiage :	45/75	60
Enduit de façade, 3 couches :	160/210	185
Enduit de finition gratté sur fond conservé :	100/135	118
Enduit de finition, tyrolienne sur fond conservé :	60/80	70
Lavage haute pression :	20/28	24
Lavage encadrement pierre :	150/200	175
Sablage façades pierres :	70/120	95
Rejointoiement encadrement :	150/175	163
Peinture des menuiseries bois :	55/80	68
Peinture des serrureries :	50/80	68

Prix de revient, hypothèse standard :

- échaffaudages :	35 F/M ²
- traitement des fonds, décrépiage, enduits 3 couches :	245 F/M ²
- sablage des encadrements pierres, rejointoiement :	337 F/M ²
- lavage des encadrements pierre :	175 F/M ²
- peinture des menuiseries :	68 F/M ²
- peinture des serrureries :	68 F/M ²



La maison 19^{ème} siècle

Immeubles faits de pierres et de moellons et sont revêtus d'un enduit à base de chaux ou de ciment. Des appareillages de pierres constituent des éléments décoratifs : chaînage d'angles, soubassement, partie de murs, entourages des ouvertures. La façade comprend de nombreux accessoires : marquises, volets, balcons ou gardes-corps. Le plus souvent, les fonds sont conservés.

	fourchette de prix m²	prix moyens m²
Echaffaudage :	35/50	43
Enduit de finition gratté sur fond conservé :	120/150	135
Lavage haute pression :	20/28	24
Lavage encadrement pierre :	150/200	175
Lavage des façades pierre :	70/120	95
Rejointoiement :	80/140	110
Peinture façade :	55/75	65
Peinture des menuiseries bois :	65/95	80
Peinture des serrureries :	65/100	83

Prix de revient, hypothèse standard :

- échaffaudages :	43 F/M ²
- traitement des fonds, enduits de finition :	135 F/M ²
- lavage des murs en pierre, rejointoiement :	205 F/M ²
- lavage des encadrements pierre :	175 F/M ²
- peinture des menuiseries :	80 F/M ²
- peinture de la façade :	65 F/M ²
- peinture des serrureries :	83 F/M ²



La maison des cités ouvrières

Immeubles récents et de qualités modestes mais robustes. Ils sont faits de pierres, de briques ou de parpaings de ciment. Ils sont en règle générale revêtus d'un enduit ciment. Les accessoires de façades sont très peu nombreux.

	fourchette de prix m²	prix moyens m²
Echaffaudage :	30/40	35
Enduit de finition gratté sur fond conservé :	100/135	118
Enduit de finition, tyrolienne sur fond conservé :	60/80	70
Lavage haute pression :	20/28	24
Peinture façade :	55/75	65
Peinture des menuiseries bois :	55/80	68
Peinture des serrureries :	50/80	65

Prix de revient, hypothèse standard :

- échaffaudages :	35 F/M ²
- traitement des fonds, lavage, enduits de finition gratté :	142 F/M ²
- peinture des menuiseries :	68 F/M ²
- peinture de la façade :	65 F/M ²
- peinture des serrureries :	65 F/M ²



La maison des années 50 à 70

Immeubles récents et de qualités variables, ils sont faits de pierres mais le plus souvent de parpaing de ciment. Ils sont revêtus d'un enduit ciment peint. Les accessoires de façades sont parfois nombreux et divers.

	fourchette de prix m²	prix moyens m²
Echaffaudage :	30/40	35
Enduit de finition, tyrolienne sur fond conservé :	60/80	70
Lavage haute pression :	20/28	24
Peinture façade :	55/75	65
Peinture des menuiseries bois :	55/80	68
Peinture des serrureries :	50/80	65
Isolation par l'extérieur :	350/450	400
Peinture façade épaisse :	85/120	103
Enduit de finition en tableau :	120/180	150

Prix de revient, hypothèse standard :

- échaffaudages :	35 F/M ²
- traitement des fonds, lavage, enduits de finition gratté :	142 F/M ²
- peinture des menuiseries :	68 F/M ²
- peinture de la façade :	65 F/M ²
- peinture des serrureries :	65 F/M ²

Les valeurs données sont issues d'une étude réalisée sur devis travaux réels 1992



OPTER POUR UN SYSTÈME D'AIDES FINANCIÈRES INCITATIVES

Les arguments qui font délibérer les conseils municipaux en faveur de la mise en place d'une subvention «façade» doivent prendre en compte l'objectif d'incitation. Le rôle moteur de la municipalité est en effet fortement valorisé par la création de cette subvention. De plus, les propriétaires occupants qui ne sont soutenus par aucune aide bénéficieront de ce dispositif financier exceptionnel.

La mise en place d'une subvention municipale pour le ravalement des façades des propriétés privées doit donc être précédée d'une réflexion sur son champ d'application. Cette réflexion s'appuie sur la conjonction de plusieurs objectifs.

En premier lieu vient la recherche de l'impact visuel de l'opération. La façade est hiérarchisée par rapport à sa place sur l'espace public. La façade principale s'ouvre sur la rue, la façade arrière est ouverte sur les cours et les jardins. Certaines sont toutefois visibles partiellement de l'espace public.

Le deuxième objectif est l'obtention d'un résultat esthétique. Façades et accessoires doivent être traités pour que le résultat soit optimisé.

Enfin, l'aspect qualitatif doit également être pris en compte pour un effet durable des traitements de fonds.

Nous proposons d'analyser les opérations en cours dans le District pour ensuite proposer trois scénarii d'aides que les communes pourraient mettre en place.



Les opérations en cours dans le district

Actuellement, 5 communes du district urbain ont engagé une campagne de ravalement de façades, et mis en place un dispositif d'aide : Montbéliard, Valentigney, Audincourt, Béthoncourt, Sochaux.

Comparaison sur une façade type 100 mètres carrés.

Réfection des peintures, y compris les travaux sur les éléments annexes :

Prix moyen du ravalement : 206 francs / m²

Coût de la façade : 20 600 francs

Subventions octroyées par la commune dans ce cas :

Béthoncourt :	4 120 francs
Audincourt :	5 150 francs
Valentigney :	4 120 francs
Montbéliard :	3 090 francs
Sochaux :	4 200 francs
Subvention moyenne :	4 100 francs <i>soit 20 % du coût de travaux</i>



Réfection de crépis et peintures, ou enduits teintés, y compris les travaux sur les éléments annexes :

Prix moyen du ravalement : 615 francs par m²

Coût total : 61 500 francs

Béthoncourt :	6 400 francs	application du plafond, la subvention ne représente plus que 10,4 % du coût.
Audincourt :	7 500 francs	application du plafond, la subvention ne représente plus que 13 % du coût.
Valentigney :	5 000 francs	application du plafond, la subvention ne représente plus que 8,1 % du coût.
Montbéliard :	6 000 francs.	application du plafond, la subvention ne représente plus que 9,7 % du coût.
Sochaux :	4 200 francs	Pas de plafond
Subvention moyenne : 5800 francs		<i>soit 9,5 % du coût de travaux</i>

Ces coûts sont issus d'une étude réalisée sur des devis travaux 92.



Cette analyse comparative des montants d'aide met en évidence des disparités importantes selon que les travaux soient importants ou non. Une façade dont le traitement sera plus lourd est moins aidée qu'une façade sur laquelle ne sera réalisée qu'une peinture.

L'exemple souligne donc l'effet compressif du plafond, qu'il soit appliqué au coût de travaux, à la surface subventionnée ou à la subvention. Les taux d'aide se trouvent considérablement réduits et ce singulièrement sur les travaux les plus lourds de remise en état des fonds, crépis et enduits. Il conviendrait de moduler les plafonds selon la nature des travaux afin de rétablir un système égalitaire correspondant à une typologie du bâti local et d'inciter à des opérations de qualité. Ravalier ne signifie pas rapiéçage ni "cache-misère".

L'exemple souligne également les différences du niveau de l'aide d'une commune à l'autre. Les écarts sont, par rapport à la moyenne de l'ordre de 1000 francs en plus ou moins pour les travaux de peinture. Ils sont de 1600 francs en plus ou en moins pour des travaux sur les fonds.

L'étude comparative des règlements et des critères d'attribution des aides fait apparaître les modalités suivantes :

En premier lieu, seule Valentigney accorde ses subventions aux immeubles commerciaux. De la même façon, il n'y a que Béthoncourt qui soutient la réfection des murs de clôtures et limite ses aides aux façades visibles de l'espace public. Montbéliard n'accepte de subventionner que les opérations portant sur la totalité des travaux de façades, excluant donc à priori les réfections partielles.

L'ensemble accorde ses subventions à toutes les catégories de propriétaires, sans créer de conditions de ressources, Audincourt prévoyant même la possibilité de chantiers engagés à l'initiative de locataires. C'est également cette commune qui crée un plafond total de subventions cumulées.

Il y a donc à la fois conjonction et dispersion des critères d'attribution.



	BETHONCOURT	AUDINCOURT	VALENTIGNEY	MONTBELIARD	SOCHAUX
campagne obligatoire	non	non	non	oui	non
taux de subvention	20%	12,5 %	20%	15%	42F /m ²
plafonds	6400	3750/5000	220 / 250 F/m ² 300 m ² maxi	400 F/m ²	-
propriétaire occupant	oui	oui	-	-	-
propriétaire bailleur	oui	oui	-	-	-
locataires	-	oui	-	-	-
conditions de ressources	non	non	non	-	-
cumul avec d'autres subventions	oui	oui	-	-	-
plafond total subventions	-	25% *	-	-	-
secteur géographique	oui	oui	oui	-	-
conditions de visibilité	oui	-	-	-	-
réfection des fonds	oui	-	-	oui **	-
réfection des accessoires	oui	-	-	oui **	-
murs et clôtures	oui	-	-	-	-
façades/accessoires commerciaux	non	non	oui	-	-
contrôle de qualité	oui	oui	-	oui	-
budget municipal	-	150 000***	-	375 000	250 000

* le plafond concerne le cumul des aides, de la commune, de l'état, de l'Anah, de la région. La région apportait 12,5% aux mêmes conditions que la ville.

** ne sont subventionnables que des réfections complètes.

*** la région abonde l'enveloppe de la même somme.

L'absence de renseignement dans le tableau signifie que la convention ou le cahier des charges ne prévoit rien de particulier.



Propositions

Pour l'ensemble des scénarii, le cumul des subventions est plafonné à 50 % maximum.

Scénario 1

1/ établissement d'un prix de référence en fonction de la typologie des travaux à engager comprenant les travaux sur accessoires :

réfection des peintures, y compris accessoires : 250 francs

réfection des fonds, mise en couleur, y compris accessoires : 650 francs

2/ détermination d'un taux de subvention : 20 %

Exemples :

$250 \text{ F} \times 100 \text{ M}^2 \times 20 \% = 5\,000 \text{ francs}$ pour un coût de travaux de 25 000 francs

$650 \text{ F} \times 100 \text{ M}^2 \times 20 \% = 13\,000 \text{ francs}$ pour un coût de travaux de 65 000 francs.

Coût pour la commune : pour 20 façades (50 % de travaux de peinture, et 50 % de travaux sur les fonds) : 180 000 francs.



Scénario 2

1/ établissement d'un prix de référence en fonction de la typologie des travaux à engager comprenant les travaux sur accessoires :

réfection des peintures, y compris accessoires : 250 francs

réfection des fonds, mise en couleur, y compris accessoires : 650 francs

2/ détermination d'un taux de subvention : 25 %

3/ détermination d'un plafond de subvention : 10 000 francs

Exemples :

$250 \times 100 \text{ M}^2 \times 25 \% = 6250$ francs pour un coût de travaux de 25 000 francs

$650 \times 100 \text{ M}^2 \times 25 \% = 16\,250$ francs ramenés à 10 000 francs pour un coût de travaux de 65 000 francs.

Coût pour la commune : pour 20 façades (50 % de travaux de peinture, et 50 % de travaux sur les fonds) : 162 500 francs.



Scénario 3

1/ *détermination d'un taux de subvention :* 25 %

2/ *détermination d'un plafond de subvention :* 15 000 francs

Exemples, à partir des prix moyens constatés sur Montbéliard en 1992 :

$205 \times 100 \text{ M}^2 \times 25 \% = 5\,125$ francs pour un coût de travaux de 20 500 francs

$615 \times 100 \text{ M}^2 \times 25 \% = 15\,375$ francs ramenés à 15 000 francs pour un coût de travaux de 61 500 francs.

Coût pour la commune : pour 20 façades (50 % de travaux de peinture, et 50 % de travaux sur les fonds) : 205 000 francs.



ANNEXE IV AIDES FINANCIERES

☐ - LES AIDES AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADES

Les travaux de remise en état et de valorisation d'un immeuble peuvent se décomposer en quatre grandes catégories :

Confortation du bâti : travaux portant sur la structure de l'immeuble : étanchéité et solidité (toiture, murs, planchers,...)

Amélioration du logement : travaux portant sur les équipements et les finitions : confort, sécurité et décoration intérieure (installation électrique, conduites d'eau, menuiseries, chauffage, peintures,...)

Ravalement de façade : travaux portant sur l'extérieur de l'immeuble : fonctionnels et décoratifs (zinguerie, menuiseries extérieures, enduits, badigeons, pierres taillées...)

Economies d'énergie : travaux visant à améliorer les performances thermiques d'un immeuble (isolation des combles, vitrages, ...).

Un propriétaire qui s'engage dans un programme d'amélioration de son immeuble pourra bénéficier d'aides financières de droit commun selon des critères qui tiendront à la fois de son statut de propriétaire, dans certains cas de ses revenus, et de la nature des travaux qu'il souhaite entreprendre. En effet, les règles de subventionnement diffèrent selon qu'il s'agit d'un propriétaire occupant ou d'un propriétaire bailleur. De même, la nomenclature des travaux subventionnés variera selon que le propriétaire entreprendra les travaux de ravalement seuls, ou en plus de la réhabilitation du logement et/ou de travaux d'économie d'énergie.



Ravalement de façade

Propriétaires occupants : seule la Prime à l'Amélioration de l'Habitat peut être mobilisée. Or, elle est réservée aux propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures de 70 % aux plafonds des prêts PAP. Son montant est de 25 % du coût des travaux, plafonné en OPAH à 17 500 francs par logement et de 20 % hors OPAH plafonné à 14 000 francs par logement.

Le code de la construction par l'arrêté du 16 février 1990 dresse la liste des travaux ouvrant droit à la PAH. Cette liste détaille les éléments de la façade pris en considération et précise que chacun des travaux peut faire l'objet séparément d'une subvention.

Arrêté du 16 février 1990 : amélioration de l'habitat - nature des travaux pouvant être financés par la prime à l'amélioration de l'habitat

- Toiture et charpente : Remplacement ou réfection des gouttières, chéneaux ou descentes d'eau pluviales ...
- Maçonnerie et façade : Travaux de maçonnerie ou de façade rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité ou des remontées d'eau et réalisés au moyen de matériaux conformes aux caractéristiques architecturales locales ...
- Menuiseries, cloisons et sols : Remplacement des menuiseries extérieures ...

Propriétaires bailleurs : l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat propose des subventions aux propriétaires qui entreprennent des travaux de ravalement de façade sur leurs immeubles locatifs. La subvention est de 25 % du coût des travaux subventionnables et peut être majorée jusqu'à 35 % si le propriétaire conventionne son logement en OPAH. De plus, les travaux sont subventionnés dans la limite d'un plafond de dépenses.

Les règles d'attribution sont précisées dans le Guide des conditions d'attribution des subventions, édition de Juillet 1992.

⇨ L' ANAH considère qu'il y a besoin d'amélioration sur les parties communes quand l'état de l'immeuble abritant les locaux subventionnables justifie l'exécution des travaux pour l'une des raisons suivantes :

- les performances mécaniques (solidité, étanchéité, protection) thermiques ou phoniques, de la structure ou de l'enveloppe, sont notoirement insuffisantes.



⇨ Nature des travaux : travaux de remise en état et d'équipement général de l'immeuble, dits «travaux M»

- travaux nécessaires à l'étanchéité de l'immeuble : remplacement ou réparation de la couverture, enduits, ravalements des façades et pignons, traitement de l'humidité,...

⇨ Il ne peut être exigé d'un bénéficiaire qu'il réalise un programme de travaux permettant de remédier à toutes les insuffisances constatées. Toutefois, il lui est recommandé, lorsque le logement subventionné est vacant de réaliser un programme minimum, permettant, compte tenu du marché local, d'assurer dès l'achèvement des travaux la mise en location du logement.

S'il remplit les conditions de ressources, un propriétaire occupant qui souhaite n'engager que des travaux de ravalement pourra bénéficier d'une aide sur l'ensemble des éléments : zinguerie, menuiseries extérieures, maçonnerie (à la condition de démontrer que l'intervention est motivée par un défaut d'étanchéité). En revanche, un propriétaire bailleur ne pourra être subventionné que sur la partie de maçonnerie.

Ravalement de façade, Amélioration du logement

Propriétaires occupants : les conditions de recevabilité liées aux revenus du propriétaire restent inchangées pour l'attribution de la PAH, ainsi que la nature des travaux finançables.

Propriétaires bailleurs : les modalités de calcul de la subvention restent inchangées, mais l'intervention dans le logement permet la prise en compte des fenêtres dans le décompte des travaux subventionnables.

⇨ Travaux d'amélioration des logements, dits «travaux L»

- réfection et aménagement des logements : cloisonnement, fenêtres et portes (y compris portes palières), renforcement de la sécurité, amélioration acoustique,

Dans ce second cas où les travaux de logement sont engagés simultanément avec le ravalement, le propriétaire bailleur pourra bénéficier de l'aide de l'ANAH sur ses menuiseries extérieures. Il y a donc une incitation implicite de l'ANAH pour que les travaux intérieurs et extérieurs soient entrepris dans le même programme.



Ravalement de façade, Economies d'énergie

Propriétaires occupants : les conditions de recevabilité liées aux revenus du propriétaire restent inchangées pour l'attribution de la PAH. Les travaux d'isolation sont pris en compte.

Arrêté du 16 février 1990 : amélioration de l'habitat - nature des travaux pouvant être financés par la prime à l'amélioration de l'habitat

⇒ Travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements

- amélioration de l'isolation thermique du bâtiment :

Isolation des parois opaques : planchers bas sur sol, sur vide sanitaire, sur passage ouvert : toiture sur comble, toute terrasse, murs en façades, en pignon.

Isolation des parois vitrées : pose de doubles vitrages, survitrages, de doubles fenêtres, de volets extérieurs.

Propriétaires bailleurs : les modalités de calcul de la subvention restent inchangés, à la différence près que les travaux d'économie d'énergie sont le plus souvent subventionnés hors plafonds. Ces dispositions permettent d'intervenir sur les menuiseries extérieures lorsqu'elles sont remplacées par des éléments présentant de meilleures performances isolantes. De même, une isolation par l'extérieur pourra être prise en compte.

⇒ Travaux d'économie d'énergie, dits «travaux E»

- amélioration de l'isolation thermique des parois pleines donnant sur l'extérieur et des locaux non chauffés,

- amélioration de l'isolation des parois vitrées et des fermetures : survitrage, menuiserie isolante, doublement d'une fenêtre existante, joints d'étanchéité, mise en place de fermetures extérieures de bonne qualité thermique (portes, volets...),...

Lors des travaux d'économie d'énergie, des matériaux différents peuvent être mis en œuvre. Que l'on soit occupant ou bailleur, l'aide s'appliquera aux techniques d'isolation par l'extérieur. Un propriétaire bailleur qui profite d'un ravalement pour améliorer les performances énergétiques de son immeuble, pourra dans ce cas voir ses menuiseries extérieures prises en compte, hors travaux d'amélioration du logement.



Synthèse :

Une synthèse des aides ordinaires peut être proposée à partir des trois composantes de l'intervention sur la façade :

- ravalement des murs : mise au propre ou réfection par badigeon, peinture ou enduit des surfaces pleines,
- réfection ou remplacement des zingueries : gouttières, descentes de pluviales,
- réfection ou remplacement des menuiseries extérieures : fenêtres, portes, volets.

Propriétaire occupant : la PAH, conditions de ressource : revenus inférieurs à 70 % des plafonds des prêts PAP.

- Ravalement des murs : subventionné lorsqu'il contribue à améliorer l'étanchéité du bâtiment et/ou l'isolation thermique.
- Réfection ou remplacement de la zinguerie : lorsqu'il contribue à améliorer l'étanchéité du bâtiment.
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures : subventionné indépendamment de travaux sur le logement lorsqu'il contribue à améliorer l'étanchéité et/ou l'isolation thermique.

remarque : cette prime à caractère social exclut de son champ d'attribution la majorité des propriétaires occupants.

Propriétaire bailleur : la subvention de l'ANAH, condition d'attribution : engagement de louer pendant 10 ans et versement de la Taxe additionnelle de droit de bail.

- Ravalement des murs : subventionné lorsqu'il contribue à améliorer l'étanchéité du bâtiment et/ou l'isolation thermique.
- Réfection ou remplacement de la zinguerie : lorsqu'il contribue à améliorer l'étanchéité du bâtiment.
- Réfection ou remplacement des menuiseries extérieures : subventionné dans le cas de travaux sur le logement, ou lorsqu'il contribue à améliorer l'isolation thermique.

remarque : cette subvention couvre l'ensemble des opérations des propriétaires bailleurs lorsque les locaux ont plus de 15 ans.



Déductions fiscales

Aides indirectes, elles n'en sont pas moins incitatives. Elles contribuent donc à la motivation des propriétaires et figurent parmi les arguments à avancer lors d'une démarche incitative.

Propriétaires bailleurs :

⇒ Charges déductibles des revenus fonciers

- Les dépenses afférentes à des travaux d'amélioration, réparation ou entretien concernant les immeubles loués et acquittées pendant l'année en cours. ... Il convient toutefois de noter que la subvention de l'ANAH est à indiquer dans les revenus fonciers seulement si les dépenses qu'elle finance sont déductibles.
- les intérêts des emprunts contractés pour acquisition, construction, amélioration, réparation et conservation pendant la durée des emprunts.
- déduction forfaitaire de 15 % des revenus bruts fonciers, correspondant aux frais de gestion, assurance, amortissement.

⇒ Imputation des déficits fonciers sur le revenu global

Les déficits fonciers apparus après imputation sont déductibles du revenu global si :

- l'immeuble est en secteur sauvegardé et les travaux respectent le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur,
- l'immeuble est en périmètre de restauration immobilière

Propriétaires occupants :

⇒ Réduction d'impôts calculée sur les dépenses engagées dans l'année

- Travaux de ravalement soldés dans l'année. Cette réduction n'est possible que tous les dix ans, sauf travaux faits sur injonction municipale, ou tous les cinq ans pour les façades en pan de bois. La déduction est de 25 % du coût des travaux dans la limite de 15000 francs + 2000 francs par personne à charge. Cette déduction n'est possible que pour les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à la douzième tranche d'imposition, soit en 1990 : 216 940 francs par part.



- Grosses réparations d'un immeuble de plus de 15 ans, soit des travaux d'une certaine importance touchant notamment au gros oeuvre.

La réduction est de 25 % d'une dépense plafonnée à 8000 francs pour un ménage d'une personne, 16000 francs pour un couple marié + 2000 francs par personne à charge.

Le contribuable devra choisir entre déduire les dépenses de grosse réparation ou les intérêts des emprunts.

⇒ *Réductions d'impôts au titre des intérêts d'emprunt*

Les emprunts doivent avoir financé les dépenses de grosses réparations d'une résidence principale. Il est appliqué le même plafond de ressource que pour les réductions d'impôts au titre des dépenses de ravalement de façade.

Le montant est de 25 % du montant plafonné à 15 000 francs + 2000 francs par personne à charge.



CRITÈRES D'ATTRIBUTION

Plusieurs critères permettent de servir de guide pour l'attribution d'une subvention :

- le choix de ces derniers sera déterminant quant au résultat qualitatif d'une campagne
- et dépend donc en partie de l'enjeu de l'opération, de son importance et de l'identité même du bâti.



Éléments à considérer

Situation du bâti par rapport à l'espace public :

- toutes les façades sont visibles d'un espace public.
- les façades sont surtout visibles de la rue
- partie privative non visible d'un espace autre que privé.

Ceci détermine la quantité de façades subventionnables.

La typologie du bâti nécessite souvent le traitement de la totalité des façades. Certaines cours intérieures ne pouvant être visibles ni de près, ni de loin. Elles ne nécessitent pas toujours un traitement obligatoire.

Il peut être cependant souhaitable.

Les besoins du bâti :

Ceux-ci engendrent des traitements appropriés à la qualité architecturale : chaînage d'angles, corniches, volets, ferronneries, portails. Cependant le traitement peut s'avérer être partiel lorsque certains de ces éléments sont en bon état.

Enfin, l'attribution est liée aussi à un critère de respect de l'engagement du propriétaire pris lors des prescriptions établies dans le cadre de l'opération façades.

Critère d'attribution, 3 hypothèses

Décision d'octroi : 2 possibilités

- Seules les opérations globales répondant à la totalité des besoins du bâti sont financées (travaux sur parties vues ou non vues).
- Les opérations sont financées quelles que soient les parties traitées (même des ravalements partiellement finis)

Travaux aidés : 3 hypothèses

Hypothèse haute :

Toutes les façades vues ou non vues sont aidées, ainsi que les accessoires (surfaces commerciales, en option). Avantage : traitement de qualité.

Hypothèse moyenne :

Seules les façades vues depuis une autre parcelle sont financées quel que soit l'endroit d'où elles sont vues (privé, public).

Hypothèse Basse :

Seules les façades vues depuis un espace public sont financées.



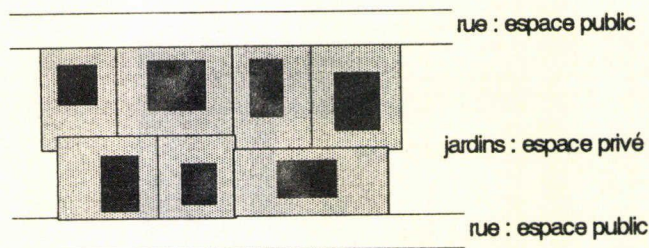
ANNEXE V DES CRITERES D'ATTRIBUTION

☐ - Façade et patrimoine urbain

L'immeuble présente la particularité d'être à la fois propriété privée et patrimoine public. La démarche de réhabilitation doit donc être appréhendée dans son acceptation globale. La façade participe à l'environnement et elle est vue de l'espace public (rue, place...), mais aussi de l'espace privé (cour intérieure, jardin...).

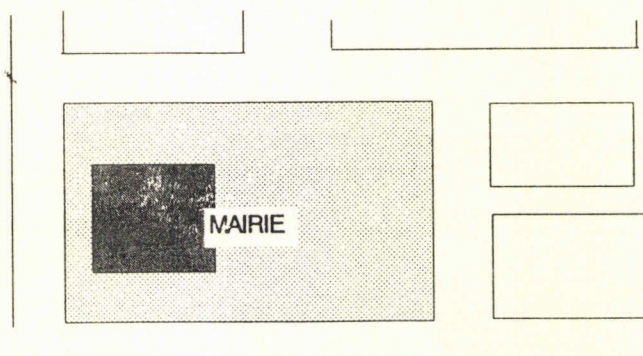
L'immeuble selon son insertion dans le tissu urbain sera perceptible sur une, deux trois ou plusieurs faces. Le degré de participation à la qualité de l'espace public, et réciproquement, la qualité de l'espace public crée une hiérarchie entre les façades d'un même édifice.

Tissu urbain discontinu, type zone UC, lotissement :



Toutes les façades sont visibles de l'espace public, comme de l'espace privé. Les clôtures et haies doivent contribuer à la qualité du paysage urbain.

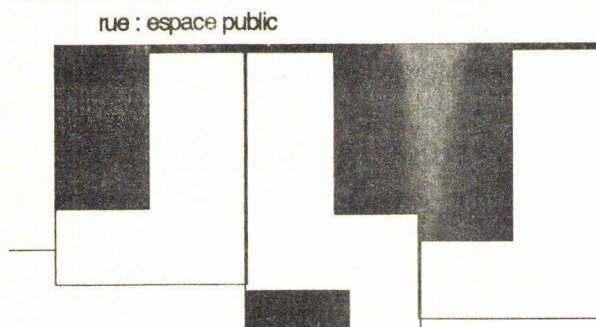
Discontinuité dans le tissu urbain continu :



Le bâtiment public joue un rôle majeur dans la qualification de l'espace public, toutes ses façades sont vues et majeures.

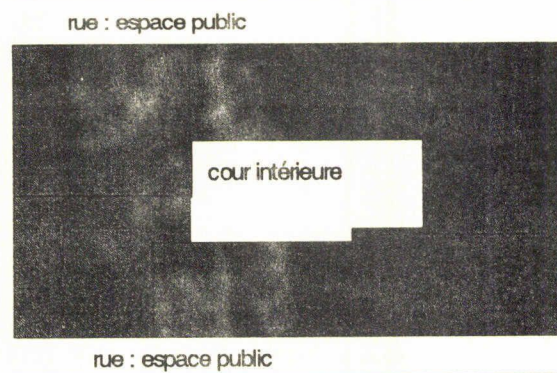


Tissu urbain discontinu, alignement continu :



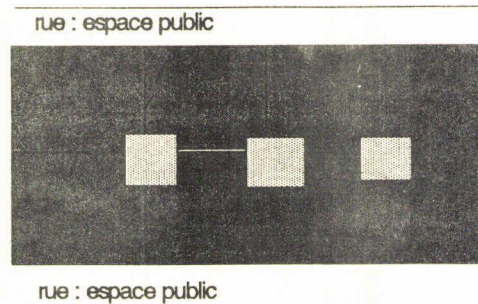
Les pignons sont visibles de l'espace public, et les façades perpendiculaires le sont partiellement. Les clôtures et murs jouent un rôle essentiel dans la qualité de l'alignement.

Tissu urbain continu, îlot aéré :



Ilot de centre ville, les façades principales sont visibles de l'espace public, les façades secondaires (arrières d'immeubles) ne sont visibles que de la cour intérieure et des logements.

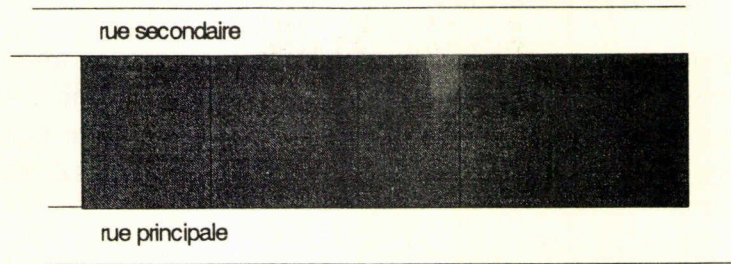
Tissu urbain continu, îlot dense



Ilot de centre ville, les façades principales sont visibles de l'espace public, les façades arrières sont réduites aux besoins d'éclairage et de ventilation.

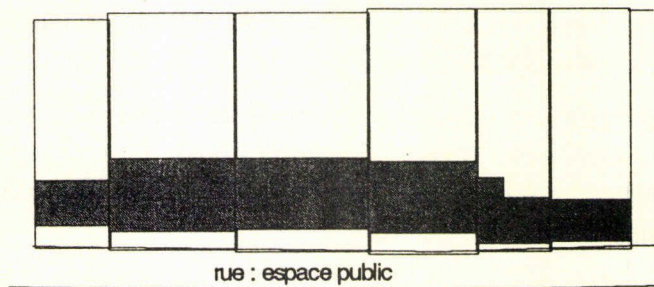


Tissu urbain continu, îlot en bande :



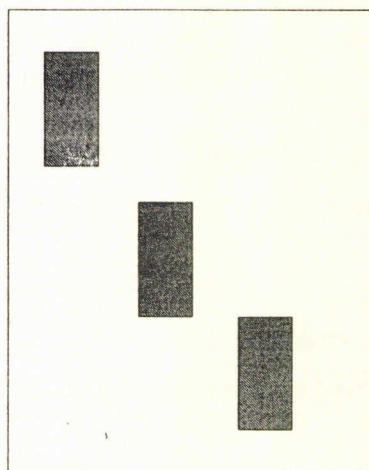
Les façades sont hiérarchisées en fonction de la qualité de l'espace public. A la rue principale correspond la façade principale.

Tissu urbain discontinu, alignement continu :



Les façades principales sont ouvertes sur la rue, les façades arrières desservent les jardins et les parties fonctionnelles de la ferme.

Tissu urbain discontinu, les quartiers d'urbanisation récente



Les immeubles ont neuf étages, leurs façades sont visibles de l'espace public et de l'espace privé, et compte tenu de leur hauteur, au delà de l'îlot.



□ - Le ravalement des façades des immeubles commerciaux

La conduite d'une campagne de ravalement de façade sur les immeubles commerciaux prend une dimension différente en raison de l'ajout sur les immeubles d'accessoires liés à l'activité du commerçant. Cette typologie d'immeuble présente vis-à-vis de l'opération au moins deux types d'inconvénients.

En premier lieu, les accessoires de la fonction commerciale, n'appartenant pas aux critères de définition des résidences principales, ne sont pas pris en compte dans les calculs d'aides.

La fonction active du rez-de-chaussée génère un type d'architecture, vitrine, enseigne, qui peut être en contradiction avec l'architecture des étages supérieurs. Ces inconvénients ont pour conséquence une perte de l'efficacité et une dévalorisation des résultats de l'effort entrepris. Les façades ne sont ravalées qu'à partir des premiers étages. La lecture de la rue est parasitée par des enseignes et accessoires disproportionnés.

Aussi, la campagne dans les quartiers à forte représentation de la fonction commerciale, rue piétonne, centre ancien, pourra trouver un prolongement ou un accompagnement par la mise en place d'une opération spécifique de mise en valeur des enseignes et des vitrines.

⇒ La mise en place de telles opérations peut être soutenue par le ministère de l'artisanat et du commerce selon le dispositif prévu dans la note technique n° 1. Dans un contexte global d'aménagement urbain, il s'agit de conduire une action très précise en direction de l'appareil commercial. Cette action portera sur :

- la formation et la qualification des hommes : volet conduit par les Chambres de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers,
- la modernisation des entreprises, dans le domaine de l'action commerciale, mais également de la rénovation des enseignes, des vitrines et des magasins.

⇒ Décomposition de l'action en fonction des aides de l'Etat :

- diagnostic préalable : étude de l'appareil commercial, de l'état du bâti et des travaux à réaliser,
- action de formation et de qualification,
- action de promotion et de communication,
- assistance technique et conseil : notamment pour la réfection d'enseignes, vitrines et façades,
- investissements matériels à caractère collectif.

Les taux d'intervention du ministère de l'artisanat et du commerce vont de 20 à 40 % du coût prévisionnel de l'opération.



□ - Les opérations façades en Franche Comté

Dole

Taux de subvention : 25 %

Plafond : 10 000 francs

Ne sont subventionnables que les réalisations complètes.

Conditions de visibilité de la rue.

Largeur minimale de 4 mètres.

Secteur géographique : périmètre du secteur sauvegardé.

Mise en place d'un jury qui peut majorer de 50 % deux projets dont l'intérêt est significatif pour la mise en valeur du patrimoine Dolois.

Budget municipal : 110 000 francs correspondant à 10 façades.

Belfort

Campagne obligatoire.

subvention :

- Immeubles comportant des encadrements de pierre : 25 francs/M²

- Immeubles sans encadrement de pierre : 20 francs/M²

Sont exclus les travaux sur les devantures des locaux commerciaux.

Mise en place d'un périmètre.

Budget municipal : 100 000 francs.



Saint Claude

Campagne animée conjointement avec l'OPAH,

Taux de subvention : 25 % plafonné à 40 ou 60 francs/M2 selon la nature des travaux,

Conditions de visibilité de l'espace public,

Prise en compte des devantures commerciales.

En reprenant les exemples de coûts de ravalement ci-dessus, les subventions vont connaître des écarts significatifs.

Pour un prix de revient de 20 600 francs, correspond une subvention de : 2 500 francs à Belfort, 8 000 francs à Saint Claude, et 5 100 à Dole.

Pour un prix de revient de 61 500 francs, correspond une subvention de : 2 500 francs à Belfort, 8 000 francs à Saint Claude, mais 15 000 francs à Dole par l'effet du plafond.

La campagne obligatoire de Belfort s'accommode bien, en terme de résultat, d'une subvention municipale symbolique puisque le moteur de l'opération est constitué, comme à Montbéliard, de la notification d'exécution.

A Saint Claude, la triple association animation/OPAH/subvention est une garantie importante de réussite de l'opération.

A Dole, le statut de secteur sauvegardé apporte aux propriétaires des avantages complémentaires, notamment en déductions fiscales.

Ces trois opérations connaissent des résultats probants. Il est donc mis en évidence que les conditions de réussite de l'opération façades reposent surtout sur l'ajustement des modalités d'accompagnement au contexte local.



ASSURER LE SUIVI ET LA PROMOTION DE LA CAMPAGNE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES.

La mise en oeuvre repose sur un dispositif complet et partenarial qui intervient aux différents moments clefs de la campagne de ravalement de façades. Le suivi-animation agit en direction de tous les partenaires intéressés par l'opération.



Conseil et subvention

Le conseil technico-financier :

Il intervient en première phase, et il assure la première information, donc la première incitation à un propriétaire. Cette fonction est assurée par l'organisme opérateur chargé de l'OPAH, puisqu'il est directement en contact avec les propriétaires à qui il apporte les premiers renseignements sur les aides existantes et les moyens de les obtenir. L'opérateur peut également s'orienter vers d'autres partenaires. C'est aussi lui qui se charge de monter les dossiers administratifs de demande d'aides.

La prescription technique et le conseil couleur et architectural :

Cette prescription et son respect conditionnent la qualité de l'opération et pour le propriétaire l'obtention de la subvention municipale. Ce travail est effectué par un professionnel de la couleur et connaissant les typologies locales de bâti. Le conseil et la prescription portent à la fois sur la mise en oeuvre technique du ravalement et sur la cohérence esthétique.

Cette prestation pourra être assurée directement par l'Agence d'Urbanisme auprès des propriétaires concernés en liaison avec la commune.

La commission municipale d'attribution des subventions :

Il est indispensable de créer une commission municipale composée d'élus et de techniciens de la commune ; Celle-ci est animée par les opérateurs ou les prescripteurs qui ont eu à monter les dossiers de demande de subvention. La commission est chargée de la décision d'octroi de la subvention au vu du dossier préparé en amont par les techniciens. En fin de travaux, la commission sur avis des opérateurs, prend la décision de versement de la subvention.



Portage de la campagne

Promotion et communication :

La vie de la campagne de ravalement de façades doit être alimentée d'actions promotionnelles. La réalisation de supports tels que des plaquettes d'information attractive, articles de presse, courriers personnalisés constituent un des volets de la communication. La mise en œuvre d'expositions, d'événements médiatisés (inauguration d'immeubles ravalés, création d'un prix,...) doivent ponctuer la durée de l'opération.

Cette action pourra être développée au niveau intercommunal après que les décisions des communes auront été connues. Ce qui n'empêche pas une promotion communale.

La mobilisation des partenaires :

La consolidation d'un partenariat sur le ravalement des façades contribue à la valorisation de celle-ci. Les artisans sont le partenaire à associer en priorité. Les fabricants de matériaux sont souvent utilement associés.

Des actions de sensibilisation seront entreprises avec la Chambre de Métiers.

Missions de l'Agence d'Urbanisme :

Son premier rôle sera d'offrir à la commune intéressée ses services pour la réalisation d'une étude (cette étude a déjà été réalisée pour une dizaine de communes et sera progressivement généralisée sur l'ensemble du DUPM) lui permettant d'avoir un fil conducteur - générateur d'harmonie quant aux interventions sur les façades réalisées au sein de la commune. Il s'agit par cette étude de déterminer des ambiances colorées susceptibles de remettre en valeur une identité propre à la commune en s'inspirant de l'existant. On essaiera de retrouver des "savoirs faire" locaux, de pérenniser un patrimoine trop souvent dévalorisé car oublié. L'étude donne des principes qu'il s'agit d'appliquer en confrontation directe avec les particuliers. Par des conseils individualisés, l'Agence aidera donc la commune à sensibiliser ses habitants. Le particulier bénéficiera des services de l'Agence pour la prescription couleur, et pour un conseil technique, architectural, voire une consultation en cours de chantier, si besoin est. Cette mission est d'ores et déjà financée dans le cadre de l'OPAH.



Mise en place opérationnelle

La marche à suivre par la commune :

Au cas où la commune serait favorable, il lui appartient :

⇒ de se prononcer sur le lancement d'une campagne municipale et de prendre une délibération.

Avant décision, elle peut consulter l'Agence d'Urbanisme qui pourra lui apporter des conseils et informations supplémentaires.

Cette délibération précise :

- le périmètre des immeubles subventionnables
- les critères d'attribution de la subvention
- le mode de calcul de la subvention, ainsi que les modalités de versements
- l'enveloppe budgétaire annuelle pour l'octroi de ces subventions.

⇒ d'organiser l'information de la campagne en lien avec la publication municipale, l'Agence d'Urbanisme et les équipes opérationnelles OPAH.

⇒ de créer une commission municipale chargée de l'instruction des dossiers.

La marche à suivre par le propriétaire :

Le propriétaire désirant refaire sa façade prend contact avec :

- la Mairie de sa commune ou le chargé d'opération, s'il s'agit de travaux dans le cadre de l'OPAH.
- Ceux-ci vont orienter le propriétaire vers l'Agence d'Urbanisme.

Le conseil couleur réalisé par l'Agence :*

- Le propriétaire rencontre un technicien coloriste de l'Agence d'Urbanisme.
- Le propriétaire doit se munir de tous documents permettant la visualisation du bâti concerné.
- Le technicien sera à même alors d'analyser le bâti, de le resituer dans la commune. En utilisant l'étude couleur déjà établie, il proposera différentes solutions tenant compte des souhaits du propriétaire et des choix communaux.



- Une fiche de prescription (voir annexe) est remplie en concertation. Celle-ci définit des coloris et des techniques à employer. Cette fiche fait l'objet d'un accord signé par le propriétaire.
- Le propriétaire fait une déclaration de travaux à laquelle est jointe la préconisation couleur
- L'entreprise pourra si le propriétaire le désire être associé à ce rendez-vous.
- Si le projet le nécessite, une simulation sur ordinateur sera effectué.
- Après accord de la commission communale, le propriétaire peut engager les travaux.
- Un contact est éventuellement établi avec l'Agence d'Urbanisme pour le suivi de ces travaux (avec les entreprises, le maître d'oeuvre, le propriétaire, le chargé d'opération).

** Nota : le conseil couleur doit obligatoirement être effectué largement en amont du démarrage du chantier.*



ANNEXE VI :

PIECES A FOURNIR PAR LE PROPRIÉTAIRE EN VUE D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION

Documents techniques nécessaires au dépôt d'une déclaration de travaux et/ou d'une prescription couleur.

- Documents graphiques permettant une bonne visualisation du sujet : photos, plans, élévation....
- Plan de situation (référence cadastrale)
- Tout autre document permettant de mieux appréhender les travaux projetés seront les bienvenus : croquis côtés, échantillons, fiches techniques...
- Formulaire de demande de déclaration de travaux (disponible en Mairie)
- Fiche de préconisation couleur

Nota : dans ce cas un exemplaire de la fiche de préconisation couleur sera envoyé au service instructeur (DDE).

Documents directement liés à l'attribution de la subvention :

- Lettre (ou formulaire type signé) de demande de subvention ; adressée à la commission d'attribution.
Pour les co-propriétés, fournir une délibération de l'Assemblée votant le ravalement.
- Un relevé d'identité bancaire ; pour les besoins de versements de la subvention
Pour les co-propriétés : R.I.B. du syndic ou R.I.B. de chacun des propriétaires accompagné d'un extrait du règlement de co-propriété concernant les millièmes de chacun.
- Devis de l'entreprise retenue pour les travaux : celui-ci devra être suffisamment détaillé pour permettre une bonne évaluation du travail envisagé, tant quantitatif que qualitatif.
- La fiche de préconisation couleur (voir déclaration de travaux).



CIRCUIT DE LA FICHE DE PRÉCONISATION COULEUR

Etablie lors de l'entrevue avec le propriétaire elle va être diffusée aux différents partenaires de l'opération :

- Un exemplaire sera conservé par l'Agence d'Urbanisme pour le suivi du dossier.
- Un exemplaire devra être joint à la demande de subvention.
- Une fiche sera envoyée à la D.D.E. pour l'instruction de la déclaration de travaux.
- Un double de celle-ci sera retournée au propriétaire avec l'avis de la déclaration de travaux, dans les délais prévus par la loi.
- La fiche, présente dans l'exemplaire de la déclaration de travaux demeurant en Mairie servira à la Commission d'attribution de la subvention* (annexés : lettre + R.I.B. + devis).

Il pourra cependant être délivrés des exemplaires supplémentaires si le besoin en était exprimé, par les entreprises par exemple.

** DELIVRANCE DE LA SUBVENTION :*

- *La subvention est calculée sur devis présenté*
- *Elle est notifiée par courrier au propriétaire après passage à la commission d'attribution.*
- *Elle est versée sur facture acquittée*
- *Après vérification de la conformité des travaux réalisés selon les prescriptions demandées.*



PRECONISATION COULEUR

Commune : _____ Date : _____

PC n° _____

DT n° _____

n° parcelle : _____

Adresse des travaux : _____

Nom et adresse du commanditaire : _____

_____ n° Tél. : _____

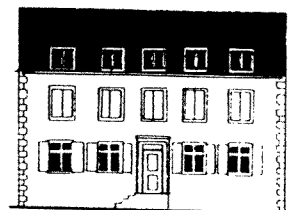
TYOLOGIE ARCHITECTURALE



Ferme



Cités ouvrières



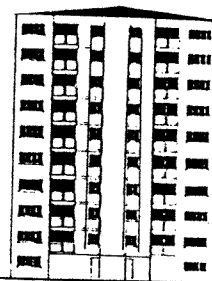
Maison de Faubourg
18/19^{ème}



Maison 18^{ème}/19^{ème}



pavillon 1950/60



Collectif

Autres : _____

Éléments architecturaux particuliers : _____



Préconisations

Type travaux envisagé

Références/couleurs

Murs :

Modénatures :

à préciser :

Menuiseries :

à préciser :

Zinguerie :

Autres :

Remarques / Observations :

Ci-joint photos ou documents pouvant aider à la compréhension du projet :

oui non

Intervention subventionnée par la commune oui non

Montant travaux : _____ m² échafaudage : _____

Entreprises : _____

Travaux exécutés le : _____

Engagement du commanditaire :

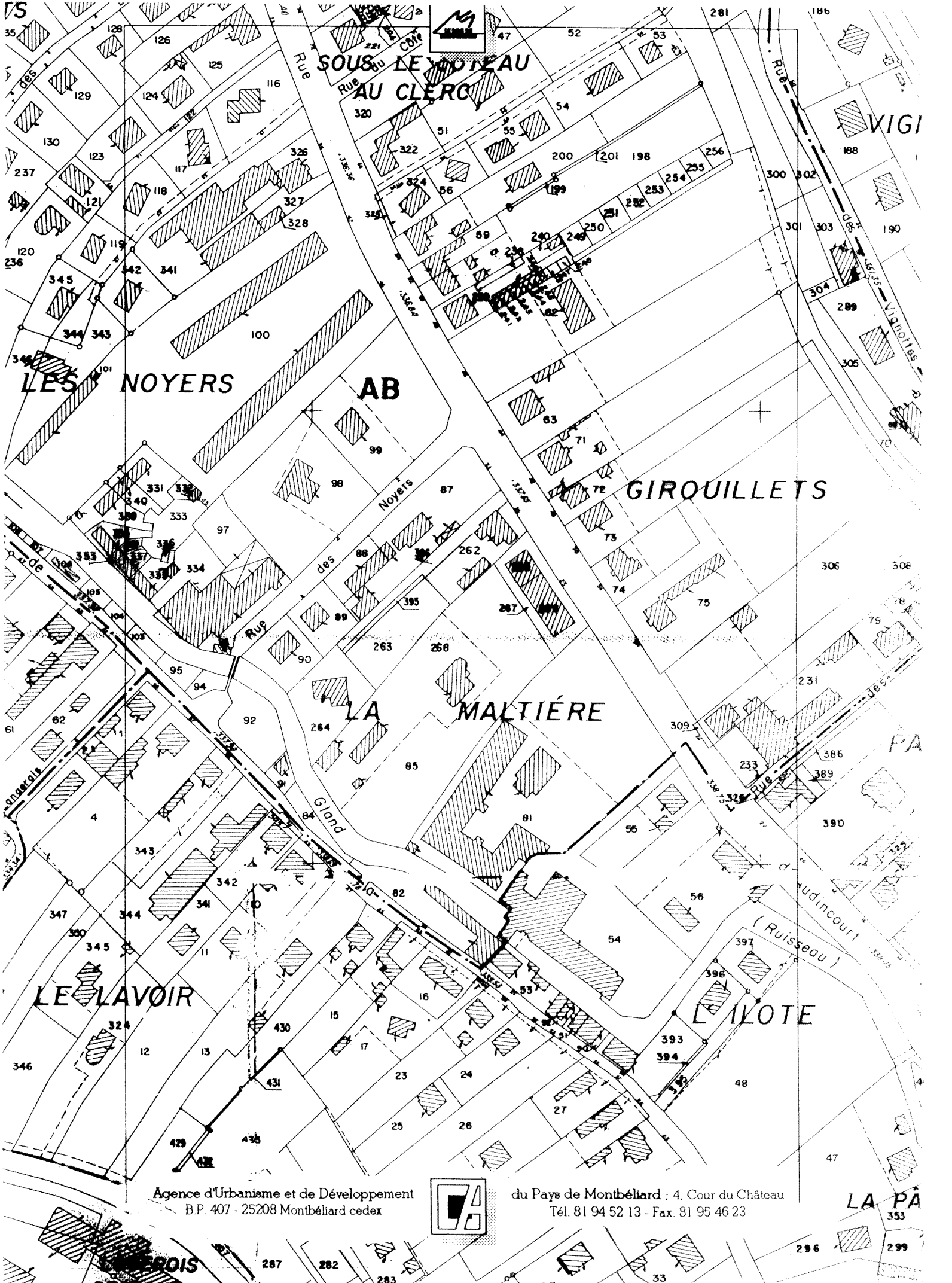
lu et approuvé :

Signature

à :

le :

64



Agence d'Urbanisme et de Développement
B.P. 407 - 25208 Montbéliard cedex



du Pays de Montbéliard : 4, Cour du Château
Tél. 81 94 52 13 - Fax. 81 95 46 23

LA PA
353