



## *REGLEMENT DE L'ACTION FACADES*

Mise à jour novembre 2015

# INTRODUCTION

## Objet de l'opération

L'action façades est une opération entreprise en 1989 dans le cadre d'une opération Programmée à l'amélioration de l'habitat (O.P.A.H). La commune de Saint-Chamas au vu du résultat obtenu et face à une demande encore active décide de poursuivre son effort de requête et de réhabilitation des deux quartiers du Delà et du Pertuis.

Dans ce cadre l'action Façades consiste donc essentiellement en la mise en place d'un système d'aides par subvention aux particuliers, afin de les inciter à effectuer des travaux sur les façades de leurs immeubles.

La contrepartie de ces aides publique est la nécessité de respecter les prescriptions architecturales fixées au préalable.

Le montant de subvention, alloué par façades doit permettre de couvrir 30% du montant H.T des travaux.

L'engagement budgétaire municipal est de 13 000€.

Le taux de subvention, les plafonds, ainsi que les travaux de critères de majorations et minorations pourront faire l'objet d'un ajustement annuel sur décision de la commission chargée du suivi de l'opération façades.

## 1 - Recevabilité des demandes

(Plan du périmètre en annexe)

### 1-1 Qualité des façades subventionnables

- toutes les façades d'immeubles situés dans le périmètre sont subventionnables, quelle que soit leur affectation et l'âge de la construction. Les murs de clôture le sont également.

- les façades sont subventionnables qu'elles soient visibles ou non de l'espace public. Toutefois, les façades non visibles d'un immeuble ne seront subventionnables que lorsque celles visibles de l'espace public auront été ravalées.

- ne seront pas subventionnables les immeubles ne présentant pas l'ensemble des éléments de confort et d'habitabilité (salle d'eau, WC intérieur, chauffage central).

## 1-2 Globalité de l'intervention

- le traitement global de la façade est obligatoire, du sol jusqu'au toit, sauf s'il se trouve un commerce en rez-de –chaussée, en copropriété avec les niveaux supérieurs.
- dans ce cas, on subventionnera séparément les façades commerciales et si la demande en est faite les niveaux supérieurs, sans imposer le traitement global.
- dans tous les cas, les projets de ravalements devront avoir obtenu un avis favorable, de la part de l'architecte des bâtiments de France et de la Mairie.

## 1-3 Qualité des personnes

- propriétaires
- locataires l'avec accord express du propriétaire
- mandataires dans le cas d'une copropriété, d'une indivision, d'une société

## 1-4 Qualité des travaux

Un immeuble s'inscrit dans un ensemble de constructions et c'est l'aspect général de la rue qui doit être préservé.

L'idée générale est de retrouver l'aspect d'origine de l'immeuble, au moment de sa construction.

L'action façades prend en compte les travaux de ravalement dès lors qu'il s'agit d'aider à l'entretien normal de la façade.

Les travaux plus lourds et distincts de cet objectif seront considérés dans la mesure où ils seront prescrits par l'architecture des bâtiments de France.

Les travaux retenus pour être subventionnés sont les suivants :

<b>TRAVAUX SUBVENTIONNES</b>	<b>TRAVAUX NON SUBVENTIONNES</b>
Préparation du support : - décroustage - nettoyage	- Sablage sur pierre de taille
Enduits : - Mortier de chaux aérienne - Mortier de chaux hydraulique - Mortier bâtard	- les mortiers au ciment (sauf si justifié par l'architecte conseil ou des bâtiments de France) - les chaux maritimes
Finitions : - prêt à l'emploi - badigeon, lait de chaux - eau forte, patine - Pliolithe sur enduit ciment	- pliolithes sur enduit de chaux

TRAVAUX SUBVENTIONNES	TRAVAUX NON SUBVENTIONNES
Aspect de finitions : - L'enduit de finition ne peut être trop clair (ton pierre clair et blanc à éviter) - texture lissé, taloché ou frotté fin - gratté sable fin	- pas de texture trop grossière - gratté sable gros - écrasé ou fouetté - projeté
Les modérateurs, les décors : - les modérateurs ou les décors existants devront être conservés ou reconstitués. - génoise et bandeaux horizontaux - chaînes d'angle et bandeaux verticaux - encadrement et appuis de baies - encadrement de portes - décor (trompe l'œil, frise, etc...)	
Autres travaux : - les peintures de menuiseries (fenêtre 1 face, volets 2 faces) - le remplacement des gouttières et descentes d'eau - l'ensemble des travaux liés au traitement, voire à la suppression des nuisances telles que : climatiseurs en façade, canalisations d'eaux usées, câbles ou potence EDF ou autres. - toute technique nouvelle dès lors qu'elle aura obtenu l'aval de l'architecte des bâtiments de France	- les peintures et vernis (sauf portes d'entrée qui peuvent recevoir une cire ou un verni mat)
Les débords de toitures : - corniches - génoise	

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être placées en saillies des toitures.

## 2- Calcul de la subvention

- la subvention est attribuée par façade et non pas par immeuble
- le montant résulte du calcul de la subvention de base assortie de coefficients majorateurs ou minorateurs.

### 2-1 La subvention de base

La subvention de base pour une façade est de 30% du coût total des travaux H.T, prévu au devis.  
 La subvention est plafonnée.

## 2-2 Plafond et subventionnement

- la subvention de base retenue ne doit pas dépasser un plafond de 1300 € par façade (ce plafond de subvention est appliqué au regard d'un coût moyen d'intervention de l'ordre de 80 € H.T au m<sup>2</sup>)

La commission chargée du suivi de l'opération se réserve le droit de plafonner d'office les opérations dont le montant grèverait trop lourdement le financement de l'Action- Façades.

Les majorations et minorations s'appliquent à partir du plafond.

## 2-3 Les majorations et minorations de subvention

### *2-3-1 Les majorations*

Elles seront effectuées sur décision de la commission chargée du suivi de l'opération dans les cas particuliers tels que propriétaires impécunieux, logements conventionnés, etc....

Elles permettront éventuellement de déplafonner certaines opérations.

### *2-3-2 Les minorations*

- MOINS 20% : si le propriétaire, en sa qualité d'entrepreneur, effectue lui-même les travaux

- MOINS 10 à 40% : si les travaux réalisés ne sont pas totalement conformes aux prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France et la Mairie, sans toutefois que ce manquement à la conformité justifie le non-paiement de la subvention.

- REFUS : en cas de non-respect du PLU ou des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France

Nota : les majorations et les minorations sont cumulables.

## 2-4 Les façades commerciales

Les façades commerciales sont subventionnées indépendamment des niveaux supérieurs.

Une façade commerciale représente 1 façade à elle seule

### *2-4-1 Calcul de la subvention :*

La subvention de base pour une façade commerciale est de 30% du coût total des travaux H.T (les travaux subventionnables sont ceux relatifs aux commerces, notamment les enseignes, peinture et menuiseries, enduit, etc..... sauf les reprises en sous œuvre, la partie vitrerie des devantures, et la mises en défense).

### 2-5 Les surcoûts architecturaux.

Les travaux sur les éléments de modération ou de décor remarquables ainsi que les travaux non pris en compte dans la nomenclature de base mais justifiés par une prescription de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sont subventionnés à 30% du montant du devis approuvé par la Commission chargée du suivi de l'opération.

### 2-6 Déductions fiscales.

Cités ici pour mémoire ; les travaux subventionnés peuvent faire l'objet de déductions fiscales prévues conformément au Code Général des Impôts.

## 3- Instruction des dossiers.

### 3-1 Rôle du suivi animation.

L'équipe responsable du suivi animation, est chargée du conseil gratuit auprès des demandeurs. Il aide au montage des dossiers et instruit les demandes.

Il assure notamment l'avis favorable de la cellule chargée de l'instruction des permis de construire et autorisations de travaux et celui de l'architecte des bâtiments de France.

Pour que l'action-façades atteigne son objectif de qualité, il importe notamment que soit respectées les prescriptions architecturales telles qu'elles sont définies conjointement par l'architecte des bâtiments de France et par la Mairie de Saint-Chamas.

### 3-2 Attribution de la subvention.

Les dossiers de demande seront traités par la commission chargée du suivi de l'opération. Le montant de la subvention sera retenu sur le compte à créer de l'Action-Façades, sous la signature de Monsieur le Maire ou de l'Adjoint délégué à l'opération façades.

L'engagement de la subvention est valable pendant un an à dater de la notification au propriétaire.

### 3-3 Travaux.

Les travaux peuvent commencer dès réception de la notification de l'attribution de la subvention. Toutefois, il est admis la possibilité de déroger, à cette disposition, dans certains cas d'urgence justifiée.

Le maître d'ouvrage choisit librement maître d'œuvre et entreprises. Celles-ci doivent être régulièrement inscrites aux registres des chambres consulaires, chambres e-commerce ou chambres des métiers.

L'équipe chargée du suivi animation joue un rôle de conseil auprès des entreprises et des propriétaires (choix des matériaux et des teintes).

Il requiert à toutes fins utiles les avis et conseils de l'architecte des bâtiments de France.

### 3-4 Paiement de la subvention

En fin de travaux, l'équipe chargée du suivi animation, examine la recevabilité de la demande de paiement sur présentation des factures acquittées, au vu des travaux entièrement réalisés conformément à ceux projetés et à l'étude préalable de la demande de subvention.

Le montant de la subvention de base à payer est porté à la connaissance de la commission chargée du suivi de l'opération façades qui se prononce sur les coefficients majorateurs ou minorateurs à appliquer conformément au présent règlement. Le paiement de la subvention est effectué sous la signature de Monsieur le Maire ou de l'adjoint délégué à l'opération.

### 3-5 Litiges ou contestations

Les cas de litiges ou de contestations touchant à l'attribution ou au paiement de la subvention seront portés devant la commission.