



OPERATION FAÇADES de la commune de SEDERON

REGLEMENT RELATIF A L'OCTROI D'UNE AIDE COMMUNALE INCITANT LES PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES A EFFECTUER LE RAVALEMENT DE LEURS FAÇADES.

1^{er} avril 2025 au 30 juin 2027

L'objectif de l'opération façades est de contribuer à protéger, entretenir, embellir les immeubles composants le centre ancien de la commune de Séderon en participant à la valorisation des rues et des espaces publics.

Cette action vise à accompagner et soutenir financièrement les propriétaires désireux de mener un projet de rénovation de qualité sur leur bien immobilier ancien, pour l'embellissement du cadre de vie en centre bourg, dans le respect de l'architecture traditionnelle comme élément du patrimoine identitaire de la commune de Séderon.

Cette opération devra faciliter la réalisation de travaux de qualité.

Le dispositif permet une assistance technique gratuite pour le demandeur assorti d'une aide financière auprès des propriétaires effectuant des travaux de ravalement de façade, dans la limite du budget communal alloué à l'opération sur la durée définie.

En contrepartie de la subvention, le bénéficiaire s'engage à mener un projet de rénovation respectant les recommandations architecturales émises spécifiquement pour son projet. En pratique, la commune s'engage à financer 25 % du montant des travaux de rénovation, selon la nature du projet et dans la limite du plafond fixé au règlement de l'opération (voir rubrique ci-après).

Le dispositif entrera en vigueur après la délibération soumise au vote du conseil municipal du 17 mars 2025.

La commune de Séderon se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement par une nouvelle délibération.

ARTICLE 1 : Durée de l'Opération

L'opération de rénovation et d'embellissement des façades est instaurée pour une durée de 2 ans et demi, à compter du 1er avril 2025.

ARTICLE 2 : Périmètre d'aide

Les façades éligibles au dispositif d'aide communale doivent être situées dans le périmètre suivant défini par le plan ci-après.



Le linéaire est délimité en BLEU

ARTICLE 3 : Critères d'éligibilités

1.1 Les bénéficiaires

Ce sont les propriétaires ou titulaires d'un bail emphytéotique ou assimilé constitués par :

- des personnes physiques, propriétaires et/ou copropriétaires, y compris celles regroupées en SCI majoritairement constituées de personnes physiques,
- des copropriétaires organisés en syndicat de copropriété
- des associations, des unions d'associations ou des fondations déclarées ou reconnues d'utilité publique, ces structures étant à but non lucratif.

Ces aides financières étant essentiellement destinées aux propriétaires privés, sont exclus :

- les autres personnes morales de droit privé et de droit public,
- les bailleurs sociaux et organismes HLM.

Un locataire, s'il recueille l'accord de son propriétaire peut également être bénéficiaire. Tout propriétaire peut déléguer à un tiers le droit de bénéficier de ladite subvention sous réserve de signer une procuration sous seing privé.

En cas de démembrement, le nu-propriétaire peut solliciter l'aide sous réserve de l'accord de l'usufruitier. L'usufruitier peut lui aussi solliciter l'aide sans l'accord du nu-propriétaire.

1.2 Nature du bien éligible

Compte-tenu de la législation, tout projet de réfection de façade qui entraîne une modification de l'aspect extérieur du bâtiment (changement de matériaux ou couleur) est soumis à minima à une déclaration préalable de travaux. Cette déclaration fait partie du dossier à soumettre pour prétendre à la subvention.

Les catégories d'immeubles éligibles :

- **Les immeubles ou les maisons de rues quel que soit leur statut d'occupation (propriétaire occupant ou bailleur, maison principale ou secondaire)**
- **Les murs de clôtures rattachés à l'immeuble**

Sont exclus du bénéfice de la subvention :

- Les biens vacants / les seules granges annexes
- Les bâtiments industriels
- Immeubles supportant des critères d'indignité, d'insalubrité ou de péril, définis dans le règlement sanitaire départemental, ou dans le code de la construction et de l'habitation ou dans le code de la santé publique. Il est alors indispensable de régulariser la situation avant de pouvoir prétendre au dispositif.

Les derniers travaux de ravalement de façades doivent avoir plus de 15 ans (date d'achèvement des travaux).

1.3 Nature des travaux éligibles

Les travaux doivent porter sur le ravalement de l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public, au sens du domaine public communal, y compris les murs pignons, même situés en élévation, les immeubles d'angle ou les faces arrière visibles de l'espace public.

Ces travaux supposent l'utilisation de matériaux traditionnels et l'application de techniques respectueuses de l'habitat ancien.

Une opération de ravalement consiste en une rénovation, visant à la remise en état des parties extérieures d'une construction.

Les travaux devront être conformes aux recommandations émises par l'architecte de SOLIHA et en suivant le cahier de recommandation fourni en annexe du présent règlement.

Les travaux doivent être exécutés par un professionnel et ne pas avoir débutés à la date de demande de subvention.

Sont éligibles les travaux qualitatifs et durables suivants, à savoir :

- Dépose d'un enduit existant (sur l'ensemble de la façade ou de façon partielle) pour la reconstitution d'un enduit à la chaux ou au plâtre et à la chaux, ou ciment et chaux ; ou sable et peinture minérale ; reconstitution de la modénature ou du décor architectural ; application d'un badigeon de lait de chaux sur l'ensemble de la façade à enduire, mise en couleur etc.
- Eventuellement pour les immeubles en pierre : hydrogommage et restauration des pierres et de leurs joints, ainsi que des balustres, sculptures, modénatures, corniches ou autres éléments de décor.

Lorsqu'ils accompagnent la réfection de la façade :

- La restauration des balcons, consoles, encadrement, frises, corniches, bandeaux, entablements, décors divers...
- Les dispositifs de fermeture à changer ou restaurer (menuiseries, huisseries, contrevents ou volets, persiennes, soupiraux...)
- La zinguerie et ses accessoires
- La serrurerie et ferronnerie (garde-corps)
- Evacuation des déchets
- Montage des échafaudages

Les travaux devront prévoir, le cas échéant :

- D'intégrer qualitativement le ou les unités de climatisation extérieure déjà existante
- D'intégrer qualitativement un volet roulant déjà existant
- La mise en discrétion des réseaux. Il sera préconisé de mutualiser les pénétrations de réseaux en un point unique du bâtiment. A savoir principalement en limite de façade et sous les génoises.
- D'intégrer les boîtes aux lettres
- D'intégrer les coffrets d'arrivée d'électricité

Tant que possible, l'intégralité de la façade abîmée ou en mauvais état sera à reprendre, ainsi que l'ensemble des éléments qui la composent.

Si la demande ne concerne qu'une partie de la façade ou qu'une catégorie de travaux, l'intérêt du projet est laissé à l'appréciation discrétionnaire de SOLIHA.

Les opérations de simples nettoyages ne comprenant aucune rénovation ou remise en état de la façade ne sont pas subventionnées au titre de la présente « opération façades ».

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas éligibles.

Quels que soient les éléments traités, seuls les travaux complets qui améliorent l'aspect et l'esthétique de la façade, dans le respect de la typologie de l'immeuble, sont éligibles à la subvention.

Tous les procédés et les matériaux employés pour la restauration de l'immeuble devront être précisés dans le dossier de demande de subvention et dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Il en est notamment ainsi pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits. Ces éléments seront précisés par l'architecte de SOLIHA au moyen d'une fiche projet qui sera versée au dossier de demande de subvention ainsi qu'au dossier de déclaration préalable.

La présentation d'essais de matériaux, de teintes ou de procédés de mise en œuvre en exécution finale pourra être demandée par l'Architecte.

Les opérations aidées devront être effectuées dans un esprit de conservation et de mise en valeur du patrimoine local par des professionnels du bâtiment (fourniture et pose des matériaux).

Tous travaux réalisés différemment de ceux ayant été autorisés ne seront pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

IMPORTANT :

Valorisation du patrimoine local : l'enjeu du dispositif porte aussi sur la valorisation du patrimoine local, dans le cas d'une façade dénaturée par rapport à l'esprit d'origine, une remise en état peut être demandée et la subvention allouée qu'à cette condition.

Préservation et transmission du patrimoine local : la subvention porte sur les travaux d'enduit et de finition de façade. Lorsque ces travaux viennent en complément d'une isolation thermique, celle-ci se doit d'être en cohérence avec la maçonnerie.

Tous travaux de finition qui ne respectent pas la cohérence de support ne seront pas subventionnés. Exemple : les murs en pierres ne doivent pas être isolés avec un isolant étanche du type polystyrène. Si le propriétaire retient ce type d'isolant, l'enduit de finition ne sera pas subventionné et même si celui-ci est à la chaux naturelle.

Travaux et gestion du végétal existant sur l'espace public : il sera demandé aux entreprises d'être particulièrement attentifs au végétal en place lors de l'exécution de leurs travaux, des précautions seront à prendre en compte pour éviter toutes dégradations qui pourraient nuire à la santé de l'arbre. Les arbres et autres ligneux seront protégés lors des chantiers et taillés dans les règles de l'art si le chantier le nécessite. Certaines indications pour la protection du végétal sont mentionnées dans le cahier de prescription joint au règlement.

ARTICLE 4 : montant des subventions et modalités de versement

Le plafond de surface subventionnable est de 150m² par immeuble.

- **Le taux de subvention est de 25% HT du montant total des travaux retenus**
- **Ce montant est plafonné à un montant maximal de 2500 € par bien**

ARTICLE 5 : Modalité d'examen des dossiers

Une expertise est réalisée par l'architecte de SOLIHA. Cette expertise est composée :

- D'une visite conjointe avec l'entreprise ou les entreprises (si possible)
- De l'établissement d'une fiche projet
- Du contrôle des devis élaborés par les entreprises
- De la visite de bonne exécution après réalisation des travaux

Par ailleurs, le cahier des prescriptions à suivre est consultable sur le site de la Communauté de Communes des Baronnies et/ou de la mairie.

ARTICLE 6 : Processus à suivre pour l'attribution de la subvention

1° Je consulte le règlement d'aides financières de l'opération façade de ma commune en Mairie ou sur le site de la Communauté de Communes **pour savoir si mon bien est situé dans le périmètre ayant droit aux aides.**

2° **Je demande en mairie** ou télécharge le cahier de recommandations architecturales de l'Opération façades des Baronnies ainsi que le plan local d'urbanisme (PLU) de ma commune pour savoir si mon projet est conforme aux diverses réglementations.


<https://www.cc-bdp.fr/>

3° **Je contacte SOLIHA** pour prendre rendez-vous avec l'architecte-conseil :
04 27 24 06 23

Contact : Ophélie Saturnin SOLIHA Drôme

- Les Lundi et Jeudi après-midi – de 13h à 17h
- Les Mardi et Vendredi matin - de 8h30 à 12h30
- Pas de permanence téléphonique les Mercredi

4° **Je réalise la visite conseil avec l'architecte SOLIHA qui donnera lieu l'établissement d'une fiche projet.**

5° J'enclenche les démarches de recherche d'artisans. Il est conseillé de demander plusieurs devis pour un même poste de travaux.

6° **Je remplis et je dépose une autorisation d'urbanisme auprès de la Mairie**
La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme.
 Pour connaître le type d'autorisation à, se référer au site ci-dessous :


<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Délais d'instruction :

<i>Mon projet n'est pas soumis à l'accord des architectes des Bâtiments de France</i>	<i>Mon projet est soumis à l'accord des architectes des Bâtiments de France</i>
<i>1 mois d'instruction pour une déclaration préalable de travaux</i> <i>2 mois pour un permis de construire</i> <i>2 mois pour un permis de démolir</i>	<i>2 mois d'instruction pour une déclaration préalable de travaux</i> <i>3 mois pour un permis de construire</i> <i>3 mois pour un permis de démolir</i>

7° **Je dépose ma demande de subvention opération façade auprès de SOLIHA** composé d'un formulaire de demande de subvention et des pièces du dossier.

8° La commune, après validation des travaux par l'architecte de SOLIHA et la délivrance de l'arrêté autorisant les travaux, notifie la subvention au propriétaire. A délivrance de l'arrêté, je fais également l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur mon bâti et le maintien jusqu'à la fin des travaux

9° Si besoin, préalablement à la réalisation des travaux, j'informe l'entreprise qu'elle doit prendre attache avec les services techniques municipaux pour demander une autorisation de voirie (15 jours de délai d'obtention) et je fais la demande de Déclaration d'Ouverture de Chantier (dans le cas d'un Permis de Construire) auprès de ma commune.

10° Une fois les travaux achevés, j'organise un deuxième rendez-vous pour établir un certificat de conformité des travaux avec l'équipe de SOLIHA. Je leur transmets les factures des artisans afin qu'elles soient certifiées conformes. Je fais ma Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux auprès de la mairie (DAACT).

11° SOLIHA fourni à ma commune, une copie conforme des factures de l'entreprise ayant réalisé les travaux et le certificat de conformité. Ces factures devront être certifiées acquittées. **La commune me verse la subvention** au vu du paiement de ces factures et du certificat de conformité.

ARTICLE 7 : Aides complémentaires des partenaires

PARTENAIRES

Des aides complémentaires peuvent être mobilisées par le demandeur. Il convient aux demandeurs d'effectuer les démarches auprès des organismes suivants :

UDAP - Soutien aux opérations façades

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine dispose d'une enveloppe régionale appelée « crédits abords de monuments historiques » permettant de subventionner tous travaux de mise en valeur aux abords des monuments historiques. Cette enveloppe de l'UDAP, mobilisable à la discrétion de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), peut permettre de compléter l'aide façade des collectivités pour des projets qualitatifs où la prise en compte des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France a un fort impact sur le coût des travaux.


Laurent Vanoni
Technicien des services culturels et des bâtiments de France
Direction régionale des affaires culturelles de la région Auvergne-Rhône-Alpes
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme
4 place Laennec - BP 70213 - 26002 VALENCE CEDEX
Téléphone : 04 26 60 82 40

Fondation du patrimoine

La Fondation du Patrimoine peut être saisie pour des projets de valorisation du patrimoine.


Jacqueline Foucard
jacqueline.foucard@fondation-patrimoine.org

ARTICLE 8 : Pièces obligatoires pour le dossier

- La fiche projet de l'architecte de SOLIHA
- Le formulaire de demande de subvention
- Les factures acquittées des artisans
- La Déclaration Préalable de Travaux
- Le certificat de conformité des travaux