

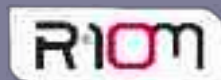
**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

Rue Gomot  
Place de la Fédération



**Cinquième campagne de  
ravalement de façades**

Une initiative de la Ville de Riom,



prescriptions techniques

subventions

démarches

en partenariat avec :







3

LE MOT DU MAIRE

4

LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

5

RESPONSABILITES & CONSERVATION

6

LA CINQUIEME CAMPAGNE  
DE RAVALEMENT A RIOM

7

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les façades en pierres  
Les façades enduites  
Les éléments constitutifs de la façade  
Les travaux connexes

11

ACCOMPAGNEMENTS ET AIDES AU  
FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX

Quelles démarches devez-vous effectuer ?  
Quelles aides pouvez-vous solliciter ?

13

LES ADRESSES UTILES

14

GLOSSAIRE

*Chère Madame, Cher Monsieur,*

*Les ravalements de façade réalisés dans le secteur sauvegardé, devenu depuis la loi de 2016 sur le patrimoine, site patrimonial remarquable, bénéficient d'une subvention municipale depuis 1982. Dans ce cadre, 240 opérations ont été subventionnées.*

*En 2004, afin de renforcer l'impact de ces ravalements sur le centre ancien, la Ville de Riom a mis en œuvre des campagnes de ravalement de façades obligatoire. Se sont ainsi succédé quatre campagnes, portant d'abord sur la rue du Commerce, puis autour de la croix du « Coin des Taules », ensuite sur une partie de la rue Gomot et de la Rue Saint Amable, enfin sur une deuxième partie de la rue Gomot. Ces campagnes ont permis le ravalement de 172 façades.*

*Nous nous engageons aujourd'hui dans une cinquième campagne qui portera sur la dernière partie de la rue Gomot, côté pair, du n° 14 au n°48, ainsi que sur la Place de la Fédération, du n° 19 au n° 39.*

*Vous pourrez bénéficier d'un accompagnement conséquent de la Commune :*

- une assistance technique et des conseils sur les travaux tout d'abord,*
- un accompagnement administratif ensuite, pour pouvoir bénéficier des subventions des différents organismes d'aide à l'amélioration de l'habitat.*
- enfin, une aide financière directe.*

*Pour cette nouvelle campagne, vous pourrez également prétendre, sous certaines conditions, à une participation financière de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans.*

*Enfin, si votre immeuble présente un intérêt patrimonial, le label de la Fondation du Patrimoine vous permettra de bénéficier d'une aide fiscale de l'Etat.*

*Vous trouverez auprès de ..... chargé de l'animation de cette campagne, de mes services, et de l'équipe municipale, toute l'aide dont vous pourrez avoir besoin pour mener à bien le ravalement de votre immeuble.*

*Grace aux efforts accrus consentis par les propriétaires et par la Ville, depuis une quinzaine d'années, le centre de Riom change d'aspect et améliore son attractivité. Puisse cette nouvelle campagne poursuivre l'élan insufflé et renforcer l'amélioration du cadre de vie des riomais.*

*Pierre PECOUL,  
Maire de Riom*



Le centre ancien de Riom, ainsi que son boulevard périphérique constituent un des plus importants sites patrimoniaux remarquables en France. L'ensemble de ses immeubles et monuments sont référencés dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur qui, dans le cadre de la "loi Malraux" de 1962, leur offre une protection particulière. La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du centre historique est l'un des trois objectifs fondamentaux de la création du secteur sauvegardé.

Les façades ont un rôle primordial à jouer, dans cette mise en oeuvre. De fait, les ravalements réalisés ont amélioré la qualité de nombreux immeubles. Cependant, dispersés dans le centre ancien, ils n'ont pas changé de manière significative l'image de la ville. Les campagnes de ravalement obligatoire, dont la cinquième vous est présentée dans ce document, sont ainsi apparues comme un outil efficace pour organiser dans le temps la mise en valeur du cadre de vie riomois.

## Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que :

« les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté »

« les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale » (article L.132-1).

L'application de ces prescriptions réglementaires permettant à la commune, en dernier recours, de se substituer au propriétaire pour réaliser à ses frais les travaux de ravalement, nécessitait son inscription sur la liste préfectorale des villes où le ravalement de façade est obligatoire tous les 10 ans.

A la demande du Conseil Municipal, un arrêté préfectoral du 22 octobre 2003 a ainsi inscrit la Ville de Riom sur cette liste où figurait déjà celle de Clermont-Ferrand. Un arrêté municipal du ..... 2019 a par la suite déterminé le secteur concerné par la cinquième campagne de ravalement obligatoire de Riom, à savoir la rue Gomot du 14 au 48 et Place de la Fédération du 19 au 39.

Les textes réglementaires relatifs aux travaux de ravalement sont consultables en Mairie Annexe, service Aménagement Urbain, 5 mail Jost Pasquier.

**Le ravalement ne constitue pas une simple mise en état de propreté de la façade.**

Il permet notamment de mettre en évidence un éventuel manque d'entretien pouvant être une source de dangers corporels pour les usagers de la voie publique ou pour les habitants de l'immeuble. Descellements de pierres, de garde-corps, éclatements d'éléments métalliques, chutes de revêtement, ... constituent autant de risques d'accidents engageant la responsabilité civile du propriétaire. **Le diagnostic de la façade réalisé préalablement aux travaux de ravalement permet de prévenir ces risques.**

« Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction » (article 1386 du Code Civil).

**La réalisation des « travaux préalables » indispensables à la pérennisation du ravalement, tels que la mise hors d'eau de la façade,** contribue directement à la préservation du bâtiment dans son ensemble. Ils évitent des désordres plus importants et onéreux pour le propriétaire.



**Le ravalement participe ainsi directement à la conservation de l'immeuble et donc à la protection du capital de son propriétaire.**

Au-delà de cette protection du patrimoine, le ravalement contribue à améliorer l'aspect général de l'immeuble en restaurant l'ensemble des éléments constitutifs de son identité : menuiseries, ferronneries, revêtement... Dans le cadre d'une campagne de ravalement obligatoire, c'est ainsi non seulement l'esthétique de chaque immeuble qui se trouve améliorée mais aussi l'environnement de toute la rue dans laquelle il s'insère. De fait, la valeur du patrimoine immobilier se trouve renforcée.





# LA CINQUIEME CAMPAGNE DE RAVALEMENT A RIOM

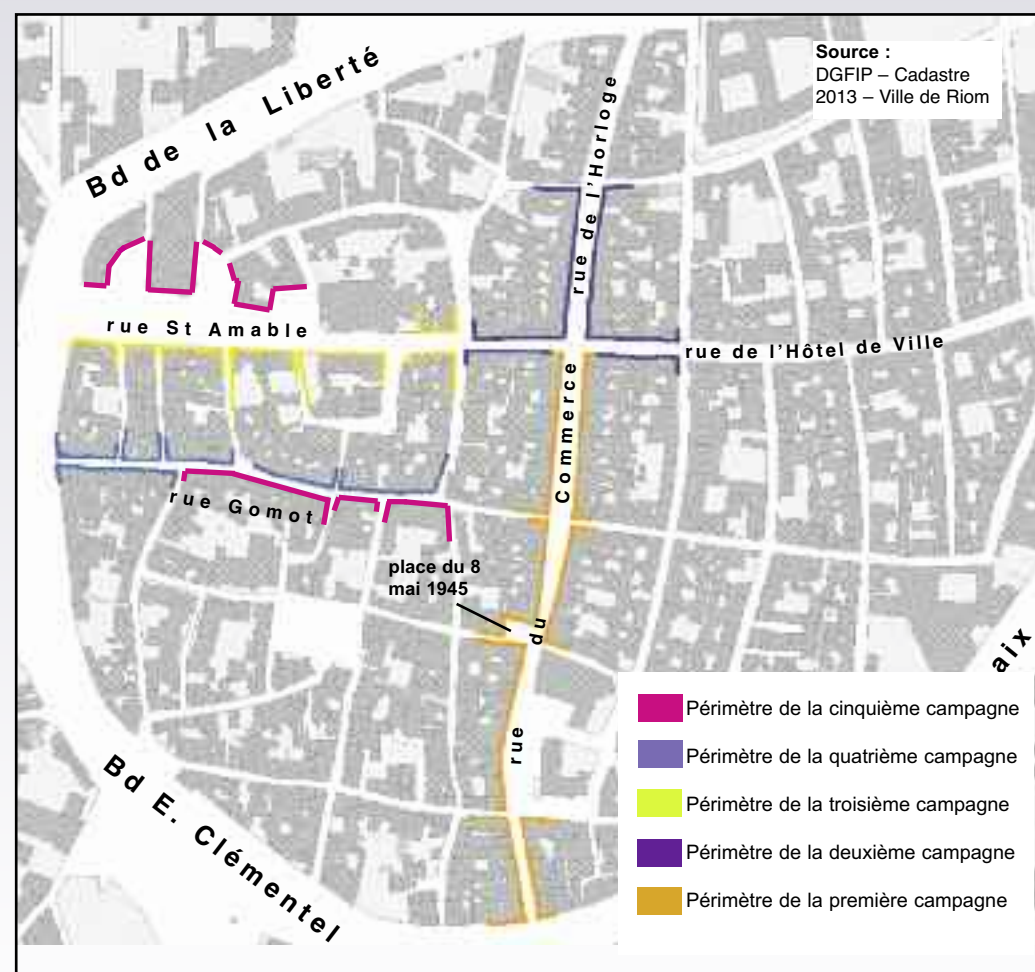
Préalablement à la troisième campagne de ravalement de façades, une étude a été réalisée par le cabinet ACA Architectes et Associés.

Celle-ci a permis de déterminer, sur le périmètre large correspondant à deux ou trois prochaines campagnes :

- Une première définition des travaux à réaliser pour chaque façade,
- Une estimation du coût global de l'opération.

Périmètre de la cinquième campagne :

- rue Gomot du 14 au 48
- Place de la Fédération du 19 au 39



# PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les travaux à réaliser pour chaque immeuble ont été mis en évidence par le cabinet ACA Architectes et Associés. Leur description permet une bonne compréhension de l'identité de la façade et de l'esprit du projet de ravalement dans le respect du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). En cela l'étude constitue une première approche du bâti. Elle aidera les propriétaires dans leur consultation des professionnels amenés à intervenir. Le diagnostic qui sera établi par ces derniers pourra venir compléter les prescriptions de l'étude.

Chaque bâtiment nécessite une lecture individualisée. Il ne saurait y avoir de solution type. Toutefois, en regard de la réglementation établie par le PSMV intégrant l'ensemble historique que forme le centre-ville, un certain nombre de prescriptions peut être défini de manière générale.

Ces prescriptions s'attachent à prendre en compte l'identité architecturale du site patrimonial remarquable de Riom mais aussi à définir les modes de traitement des matériaux de façade appropriés à leur nature.

**Leur respect garantit ainsi tout à la fois une bonne intégration du bâti dans son environnement et un ravalement durable.**

## Les façades en pierres

Le centre ancien de Riom comporte un nombre important d'immeubles dont les façades sont partiellement ou totalement en pierre de taille bien appareillée. De style classique ou néoclassique, les unes très sobres, les autres plus richement décorées de bossages\*, de bandeaux\*, d'encadrement en relief voire de pilastres\*, elles donnent son caractère spécifique au paysage urbain du vieux Riom.

**Le ravalement des façades en pierres répond à des prescriptions simples qui prennent en compte les caractéristiques de la lave.**

Ainsi, le nettoyage de la façade doit être effectué par lavage ou brossage. Le sablage\*, couramment utilisé, est à proscrire car il détériore les pierres et s'accompagne de réactions chimiques induisant des coulures d'oxydes de fer, plus visibles sur les façades crépies.

De même, le bouchardage qui consiste à piquer les parements au moyen d'un marteau à dents pyramidales est lui aussi proscrit. Cette technique détruit en effet l'aspect naturel des pierres en créant un effet de mouchetis. Par ailleurs, il fragilise ce matériau en créant des microfissures transversales qui, soumises à l'effet du gel, vont s'agrandissant.



Le remplacement d'éléments dégradés en pierre de taille doit être réalisé par incrustation de pierres de même nature afin de conserver son aspect à la façade. Le simple rebouchage avec du ciment ou du mortier mouchetant le bâti n'est pas satisfaisant.

Néanmoins, lorsque des réparations mineures seront nécessaires, suite à des déposes de gonds de volets par exemple, un rebouchage au mortier incluant de la poudre de lave ou teinté dans une tonalité similaire pourra être utilisé.

Les rejointoiements\* de pierres étaient à l'origine réalisés au mortier de chaux. Leur réfection impliquera la réutilisation de ce matériau.



\* voir le glossaire p.14



# Les façades enduites

Les façades les plus courantes en moellons\* enduits montrent des surfaces lisses, autrefois colorées, le plus souvent couronnées par une corniche moulurée en doucine\*. Plus ou moins décorées selon les moyens et les époques, elles sont animées d'éléments en pierre de taille constitutifs ou décoratifs, arcades, platebandes appareillées, encadrements placés au nu des façades ou en relief.



Lorsque le crépi est dégradé, il doit être complètement repris. Lors de son piquage\*, des éléments intéressants peuvent être mis à jour et laissés apparents dans la mesure où ils ne nuisent pas à la cohérence architecturale de l'ensemble.

En revanche, les pierres isolées sur la façade présentant un caractère anecdotique seront enduites.

Le nouveau crépi doit être exécuté au mortier, à base de chaux et de sable. Selon la spécificité de l'immeuble, sa couche de finition sera talochée, feutrée ou lissée.

Les éléments de décor, les cordons\* ou bandeaux\*, les encadrements de portes et fenêtres, les chaînes d'angle ne devront pas être crépis. Par ailleurs, les bordures des encadrements et des chaînes d'angles seront tirées droites.

Comme pour les façades en pierres, le sablage\* est à éviter sur les éléments en pierre de taille. Ceux-ci pourront être badigeonnés dans des tons proches de la pierre naturelle afin d'être préservés dans la durée.

Un soin particulier doit être accordé au choix de la coloration qui constitue un élément essentiel de la qualité de la façade et de son insertion dans l'environnement. Elle sera choisie dans les tons clairs.

Le crépi devra s'amortir au nu des pierres de taille laissées apparentes sans former de surépaisseur afin de les mettre en valeur dans la composition générale de la façade.



Surépaisseur à proscrire

Les joints situés entre les appareils en pierres de taille se font oublier. Pour ce faire, ils doivent être exécutés dans le même matériau que le crépi et être coupés à la truelle, non lissés ni creusés.



Lorsque le crépi de la façade est en bon état, un simple lavage ou un badigeon\* à la chaux teintée peuvent suffire.

# Les éléments constitutifs de la façade

La façade d'un immeuble tire son identité d'une composition particulière mettant en scène un ensemble d'éléments tels que les ouvertures, menuiseries, ferronneries, modénatures\*... Dans le cadre du ravalement, il est donc important d'accorder une attention soutenue à ces différents éléments qui participent directement de l'aspect général du bâti.

## Les fenêtres et volets



Les fenêtres traditionnelles se composent selon leur époque soit de vantaux à petits-bois\* multiples (douze, dix-huit carreaux ou plus par vantail\*), soit de vantaux plus simples à trois ou quatre carreaux.



Dans la mesure où cela est possible, on préférera une restauration à un remplacement de la menuiserie. Dans ce dernier cas, l'élément devra être restitué à l'identique (répartition, profil de moulure...). Les éléments de quincaillerie anciens et notamment les espagnolettes\* seront alors réutilisés sur les nouvelles menuiseries.

Il est souhaitable de recréer les traverses de pierres manquantes des fenêtres à meneau. La vitrerie pourra être traitée en vitrail (losange) ou en menuiseries à petits-bois.



Lorsqu'il est nécessaire, le double vitrage doit être placé à l'intérieur du logement. Dans le cas de menuiseries anciennes intéressantes, une double fenêtre ou un survitrage intérieur peuvent ainsi être mis en place. Si les fenêtres ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, le double vitrage pourra être placé dans les feuillures\* sur-creusées des petits-bois.

La plupart des contrevents\* de Riom sont soit persiennés soit en planches larges. Tout comme pour les menuiseries, on privilégiera leur restauration à leur remplacement. Lorsque celui-ci sera mis en œuvre, on cherchera à reproduire à l'identique l'élément supprimé. Dans certains cas, lorsqu'un seul contrevent reste en place sur la façade par exemple, le retrait pur et simple sans remplacement pourra s'avérer la meilleure solution.

## Les ferronneries

Les ferronneries doivent être conservées et, au besoin, restaurées. L'absence de garde-corps, exigible dans le cadre d'une location, pourra être palliée par l'installation de systèmes simples.



# Les travaux connexes

Il est recommandé de profiter de la présence de l'échafaudage pour détecter les anomalies susceptibles de provoquer des désordres ultérieurs sur la façade : état de la couverture, des souches de cheminée, de la zinguerie, des descentes d'eau pluviale, des fixations des volets, des barres d'appui ainsi que les éventuelles remontées capillaires\*...



Le ravalement doit être l'occasion de débarrasser la façade des éléments inesthétiques ajoutés au fil des ans et devenus sans objet : potences\*, enseignes, gonds de volets...

Le traitement de la façade permet de réaliser, en concertation avec les concessionnaires EDF et France Télécom le repositionnement de câbles de branchement des logements souvent installés de façon anarchique.



Dégrafés pour les besoins du ravalement, ceux-ci peuvent, à la fin du chantier et à la demande du/des propriétaire(s), être regroupés et passés dans les parties communes de l'immeuble.

Les câbles et coffrets maintenus à l'extérieur devront être peints dans la teinte de la façade support.

Dans le même ordre d'idée, le ravalement devra permettre de réorganiser, voire de rationaliser l'ensemble des réseaux attachés à la façade : descente d'eau pluviale, gouttières...

**A ce sujet, rappelons que les évacuations d'eaux usées raccordées sur les collecteurs d'eaux pluviales en façade sont interdites.** Ces eaux domestiques doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées par l'intérieur du bâtiment.



raccordement non conforme

Lorsque cela est possible, les boîtes aux lettres souvent inesthétiques fixées sur la façade ou sur la porte de l'immeuble seront repositionnées à l'intérieur de celui-ci.



# ACCOMPAGNEMENTS ET AIDES AU FINANCEMENT DE VOS TRAVAUX

Votre immeuble est situé dans le périmètre de la campagne de ravalement obligatoire. Vous disposez d'un délai de deux ans pour réaliser les travaux nécessités par l'état de sa façade à compter de la réception de l'arrêté municipal. Un dispositif d'accompagnement aussi bien technique que financier a été mis en place par la ville de Riom pour vous conseiller dans l'accomplissement de vos démarches et pour vous aider à financer vos travaux.

## Quelles démarches devez-vous effectuer ?

- Vous vous informez auprès du ..... (équipe d'animation) sur la procédure, les prescriptions concernant votre immeuble et le montant des aides financières dont vous pouvez bénéficier.
- Vous faites réaliser des devis par des entreprises.
- Vous comparez la qualité des prestations proposées autant que les prix en vous assurant que les prescriptions figurant sur la fiche qui vous aura été remise par le ..... sont bien respectées.
- Vous pouvez solliciter auprès de la Mairie un rendez-vous sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France pour un conseil personnalisé.
- Vous établissez votre déclaration de travaux et votre demande de subvention municipale avec l'aide du .....
- Vous faites réaliser les travaux **après envoi par la Mairie, de l'autorisation de travaux et de l'accord de principe de subvention.**
- Le chantier terminé, vous adressez les factures correspondantes ....., pour que soit organisée la validation des travaux.

Cette validation conditionne le versement par la ville de la subvention.



# Quelles aides pouvez-vous solliciter ?

| Propriétaire occupant | Propriétaire bailleur |
|-----------------------|-----------------------|
|-----------------------|-----------------------|

## Subvention mairie

- Pour un simple badigeon : 570 € forfaitaires + 10 € /m<sup>2</sup> de façade traitée
- Pour un ravalement complet : 1 040 € forfaitaires + 17 € / m<sup>2</sup> de façade traitée
- Pour les façades en pierres : 30 % du montant HT des travaux

La subvention est plafonnée à 3000 € par façade.

► Une majoration de la subvention sera par ailleurs attribuée en fonction du niveau des revenus : moyenne des deux dernières années d'imposition.

| Revenus                | Majoration de la subvention |
|------------------------|-----------------------------|
| de 0 à 6 000 €         | + 35 %                      |
| de 6001 à 12 000 €     | + 30 %                      |
| de 12 001 à 18 000 €   | + 25 %                      |
| de 18 001 € à 24 000 € | + 20 %                      |
| de 24 001 € à 32 000 € | + 15 %                      |
| de 32 001 € à 38 000 € | + 10 %                      |
| supérieur à 38 001 €   | 0 %                         |

► Exonération de la participation due au titre de l'autorisation de voirie nécessaire à l'installation de l'échafaudage.

► Pour la restitution des meneaux : Abondement de la subvention de la DRAC, à même hauteur, avec un plafonnement de montant global alloué, fixé à 80 % du coût de restitution

## subvention communauté d'agglomération

Réservée aux logements décents occupés à titre de résidence principale. 40% du montant H.T des travaux, plafonnés à 10 000 € par propriétaire.

## Subvention DRAC

- En cas de travaux présentant un grand intérêt architectural.  
- Restitution de meneaux : 2000 € maximum par fenêtre, complété par une subvention de la Commune de même hauteur, avec un plafonnement du montant global alloué fixé à 80% du coût de restitution.

## Prime des caisses de retraite

Réservée aux retraités sous conditions de ressources

# LES ADRESSES UTILES

**Mairie de Riom**  
23 rue de l'Hôtel-de-Ville BP 50020  
63201 Riom Cedex  
**Service Aménagement Urbain**  
5, mail Jost Pasquier BP 50020  
63201 Riom Cedex  
Tél : 04 73 33 79 80  
Fax : 04 73 33 79 83  
contact@ville-riom.fr

**Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans**  
5 Mail Jost Pasquier  
CS 80045  
63201 Riom Cedex  
Tél : 04 63 63 21 43  
reover@rlv.eu

**Fondation du Patrimoine Délégation Auvergne**  
13 rue Maréchal Foch  
63000 Clermont-Ferrand  
Tél : 04 73 30 90 01  
auvergne@fondation-patrimoine.org  
www.auvergne.fondation-patrimoine.org

**ADIL**  
(Agence Départementale d'Information pour le Logement)  
Maison de l'Habitat 129 avenue République  
63000 Clermont-Ferrand  
Tél. : 04 73 42 30 75  
Permanence en Mairie-annexe (2ème étage)  
le 1er et le 3ème mercredi de 9h à 12h







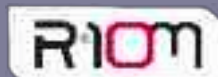
Cette brochure a pour objectifs d'informer  
les propriétaires concernés par la  
campagne de ravalement,  
de les guider dans leurs démarches  
et de les accompagner tout au long  
de leur projet.

Une seconde plaquette, destinée à  
conseiller les professionnels du bâtiment  
dans le déroulement des travaux compte  
tenu du cadre très particulier d'un site  
patrimonial remarquable, est à leur  
disposition en Mairie Annexe.

..... et la Ville de Riom sont à  
leur disposition pour leur apporter toute  
aide complémentaire afin que cette cam-  
pagne de ravalement se déroule à la  
satisfaction de tous  
et soit une réussite  
pour notre cité.

Conception, réalisation : Mairie de Riom  
Décembre 2013

Une initiative de la Ville de Riom,



en partenariat avec :



Pour tout renseignement :  
service Aménagement Urbain :  
5 mail Jost Pasquier - BP 50020  
63201 Riom Cedex  
04 73 33 79 80  
contact@ville-riom.fr