

Faubourg de la Bade

SIXIÈME CAMPAGNE DE RAVALEMENT DE FAÇADES GUIDE PRATIQUE

Une initiative de la Ville de Riom



En partenariat avec





LE MOT DU MAIRE

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, plus de 250 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 obligatoires. Se sont ainsi succédées cinq campagnes, portant d'abord sur la rue du Commerce ; puis autour de la croix du « Coin des Taules » ; sur une partie de la rue Gomot et de la Rue Saint-Amable ; sur une deuxième partie de la rue Gomot côté impair, et enfin sur la dernière tranche de la rue Gomot, côté pair et sur la place de la Fédération. Ces campagnes ont permis le ravalement d'environ 180 immeubles.

Nous nous engageons aujourd'hui dans une sixième campagne qui portera cette fois-ci sur un faubourg, à savoir le faubourg de la Bade. En prolongement des aménagements qui ont été réalisés par la municipalité et par l'Agglomération Riom Limagne et Volcans sur ce secteur, il est souhaitable aujourd'hui de poursuivre cet embellissement du faubourg de la Bade, permettant ainsi de redonner tout son cachet à cette entrée de la ville.

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

- Une assistance technique et des conseils sur les travaux tout d'abord,
- Un accompagnement administratif pour pouvoir bénéficier des subventions des différents organismes d'aide à l'amélioration de l'habitat.
- Ainsi qu'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, une fois obtenu, vous permettra de bénéficier d'une aide fiscale de l'Etat.

Vous trouverez auprès du service en charge de l'animation de cette campagne et de l'équipe municipale, toute l'aide dont vous pourrez avoir besoin pour mener à bien le ravalement de votre immeuble.

Grâce aux efforts accrus consentis par les propriétaires et par la ville depuis une quinzaine d'années, la ville 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.

SOMMAIRE

- Le mot du Maire _____
- La mise en valeur du cadre de vie _____
- Responsabilités et conservation _____
- La sixième campagne de ravalement à Riom _____
- Prescriptions techniques _____
 - Les façades en pierre
 - Les façades enduites
 - Les éléments constitutifs de la façade
 - Les travaux connexes
- Accompagnement et aides au financement de vos travaux _____
 - Quelles démarches devez-vous effectuer ?
 - Quelles aides pouvez vous solliciter ?
- Les adresses utiles _____
- Glossaire _____

Pierre PECOUL,
Maire de Riom

LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE

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 est référencé 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.

Mais la ville de Riom est également caractérisée par ces faubourgs qui prennent place en prolongement des entrées de ville historiques du centre ancien.

Ces faubourgs sont constitués d'un habitat assez dense, de maisons ou petits immeubles mitoyens, et des témoignages d'une vie autrefois rurale, avec de nombreuses portes de grange ou venelles vers des jardins situés à l'arrière des habitations.

Les façades ont un rôle primordial à jouer dans la mise en œuvre de la protection et de la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire. De fait, les ravalements réalisés ont amélioré la qualité de nombreux immeubles. Cependant, s'ils sont dispersés, ils ne changent pas de manière significative l'image de la ville. Les campagnes de ravalement obligatoire, dont la sixième 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.126-2).

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 2 janvier 2024 a par la suite déterminé le secteur concerné par la sixième campagne de ravalement obligatoire de Riom, à savoir le faubourg de la Bade, entre les numéros 1 et 87 côté impair et les numéros 10 à 38 côté pair. Sont également ajoutés les numéros 7 et 9 de la place des Martyrs de la Résistance pour des questions de cohérence.

Les textes réglementaires relatifs aux travaux de ravalement sont consultables en Mairie Annexe, service Aménagement Urbain, 5 mail Jost Pasquier, à Riom ; ou sur legifrance.gouv.fr.



RESPONSABILITÉ ET CONSERVATION

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

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 1244 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.



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.



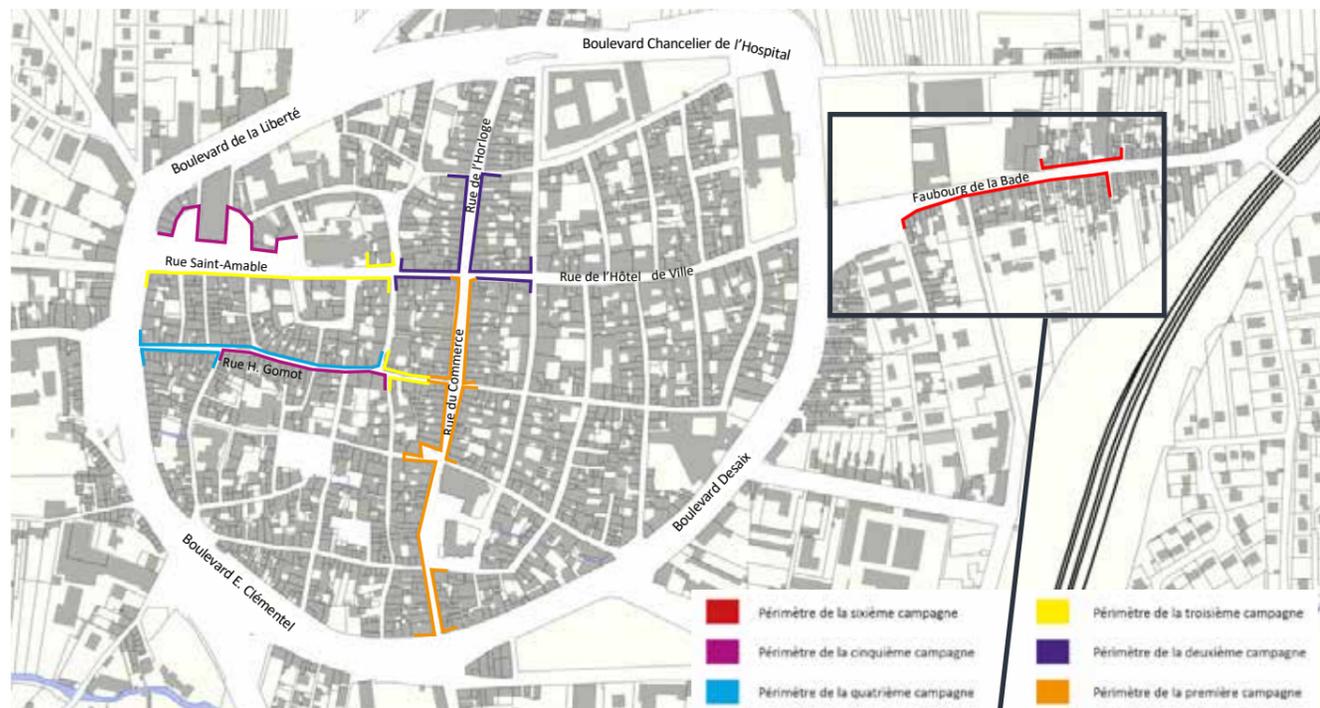
LA SIXIÈME CAMPAGNE DE RAVALEMENT À RIOM

Préalablement à cette sixième 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 campagnes :

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

Périmètre de la sixième campagne :
En rouge sur la carte



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 patrimoine. 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, un certain nombre de prescriptions peut être défini de manière générale. Ces prescriptions s'attachent à prendre en compte l'identité architecturale des faubourgs de Riom mais aussi à définir les modes de traitement des matériaux de façade appropriés à leur nature.

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

Les façades en pierre



Certains immeubles possèdent des façades 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 de certains quartiers de Riom.

Le ravalement des façades en pierre 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'oxyde 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 l'aspect de 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.



Les façades enduites

Les façades les plus courantes en moellons* enduits montrent des surfaces lisses, autrefois colorées, souvent couronnées par une corniche moulurée en doucine*. Plus ou moins décorées selon les moyens et les époques, elles peuvent être 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.

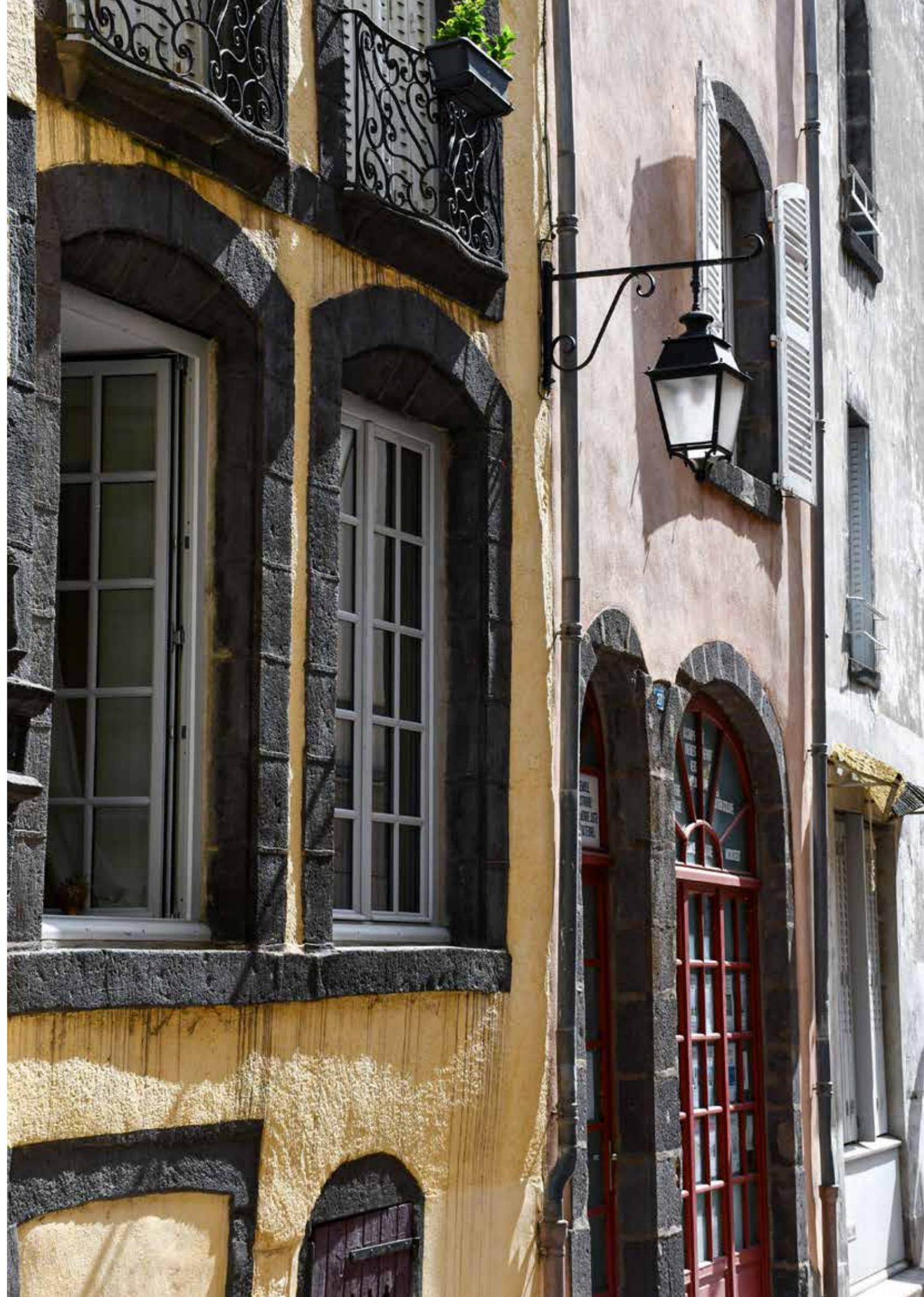
Les éléments de décor, les cordons* ou bandeaux*, les encadrements de portes et fenêtres, les chaînes d'angle ne devront pas être crépis (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France). Par ailleurs, les bordures des encadrements et des chaînes d'angles seront tirées droites. Comme pour les façades en pierre, 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.

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.

Les joints situés entre les appareils en pierre 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.

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, et sous validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

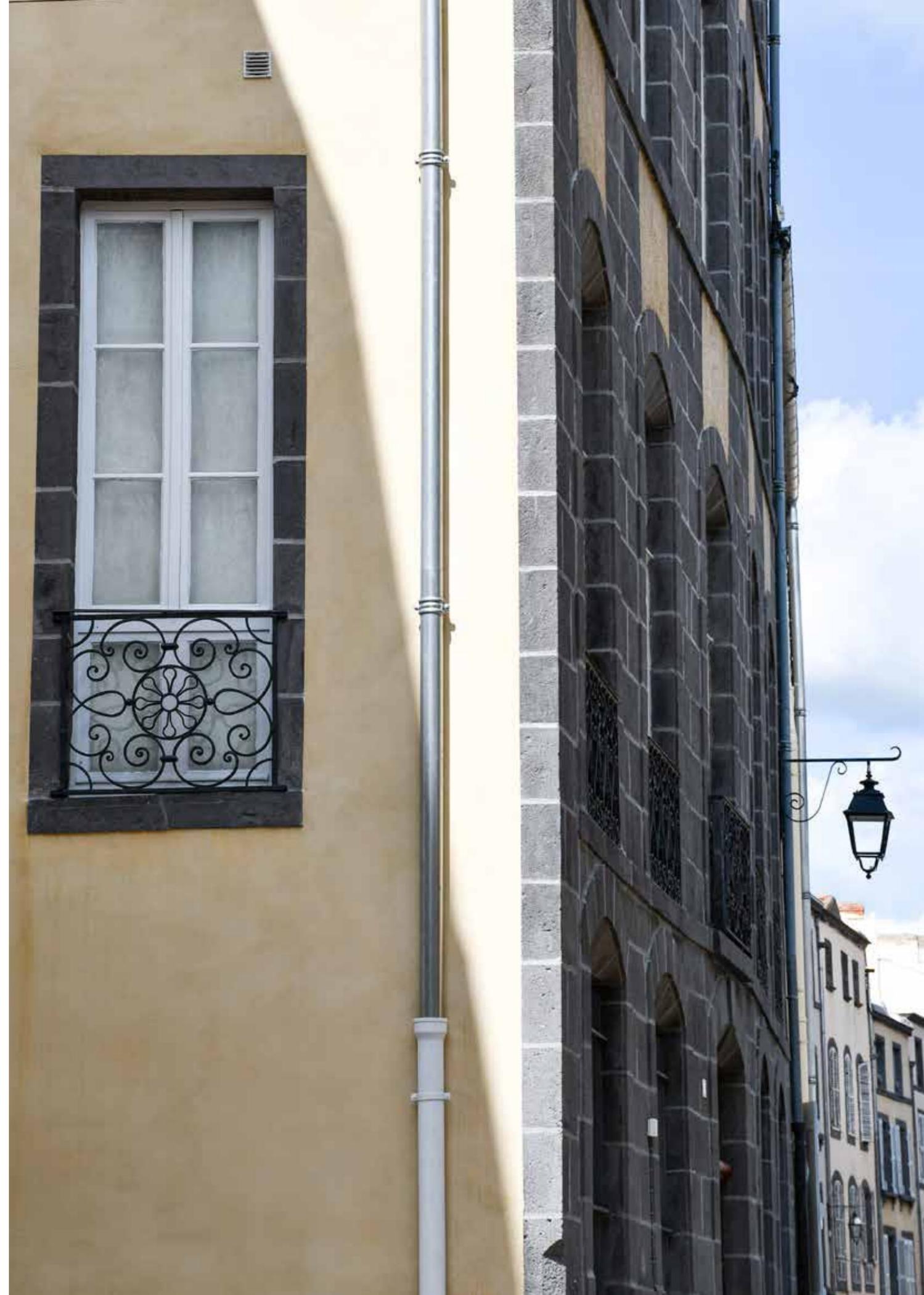
La plupart des contrevents* de Riom sont soit persiennés soit en planches larges. Tout comme pour les menuiseries, on privilégiera leur restauration à leur remplacement. Lorsque celui-ci sera mis en œuvre, on cherchera à reproduire à l'identique l'élément supprimé. Dans certains cas, lorsqu'un seul contrevent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

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.



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.

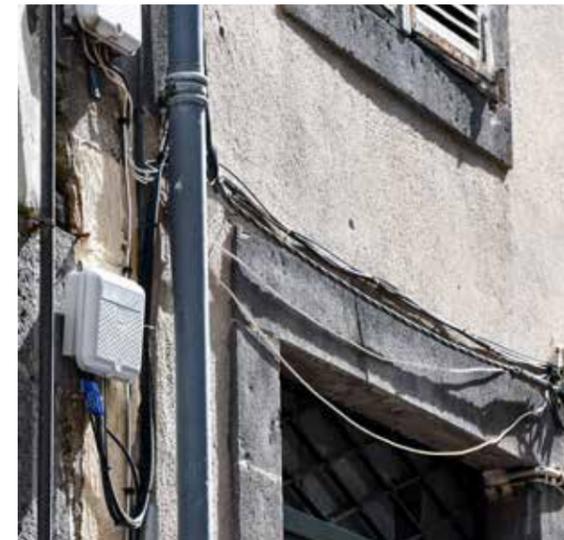




Les travaux connexes

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 de réseaux, 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.



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 spécifique défini par arrêté municipal, qui court à compter de la réception de ce dernier, pour réaliser les travaux nécessités par l'état de votre façade. 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 une partie de vos travaux.

Quelles démarches devez-vous effectuer ?

1. Vous vous informez, auprès de la Mairie (téléphone, mail ou idéalement par rendez-vous), des aides financières dont vous pouvez bénéficier, de la part de la commune, ainsi que de la part éventuelle de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans.
2. Vous faites réaliser des devis par des entreprises.
3. Vous comparez la qualité des prestations proposées par le prestataire autant que les prix en vous assurant que les prescriptions figurant sur la fiche qui vous aura été remise sont bien respectées :
 - En parallèle, nous pourrions savoir, auprès de la Fondation du Patrimoine, si votre bâtiment peut obtenir le Label de la Fondation du patrimoine et ainsi obtenir le cas échéant des aides supplémentaires.
 - Vous pouvez solliciter auprès de la Mairie un rendez-vous sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France pour des précisions sur les travaux.
4. Vous établissez votre déclaration de travaux (déclaration préalable ou permis de construire) et votre demande de subvention municipale. Les services de la Ville peuvent vous aider dans ces démarches.
5. Vous faites réaliser les travaux après autorisation de la Mairie et obtention de l'accord de principe de subvention.
6. Une fois le chantier terminé, vous adressez les factures correspondantes à la Ville, pour que soit organisée la visite de validation des travaux.
 - Cette validation conditionne le versement de la subvention par la ville.

Quelles aides pouvez-vous solliciter ?

- Pour un simple badigeon : 600 € forfaitaires puis 10 € / m² de façade traitée
- Pour un ravalement complet : 1 100 € forfaitaires puis 17 € / m² de façade traitée
- Pour les façades en pierre : 30% du montant hors taxes des travaux

La subvention est plafonnée à 3 000 € par façade, visible depuis la voie publique, et incluse dans la campagne. Une majoration de la subvention pourra par ailleurs être 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 6 001 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 %

Par ailleurs, les sociétés de type SCI ne seront pas prises en compte dans les majorations.

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

SUBVENTION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION :

Versement possible sous conditions – les modalités exactes seront précisées lors des RDV en mairie.

PRIME DES CAISSES DE RETRAITE :

Réservée aux retraités sous conditions de ressources

SUBVENTION ET DÉDUCTION FISCALE DE LA FONDATION DU PATRIMOINE

Attribué pour 5 ans à des propriétaires privés, le label permet de bénéficier, sous certaines conditions, d'une subvention et d'une déduction fiscale au titre :

- Du revenu global imposable :
50% du montant des travaux d'entretien et de réparation ayant obtenu au moins 2% de subvention ;
100% pour les travaux d'entretien et de réparation ayant obtenu au moins 20% de subventions.
- Des revenus fonciers :
100% du montant des travaux d'entretien et de réparation sans application du seuil des 10 700 € durant 5 ans.

Les propriétaires payant moins de 1 300€ d'impôts avant toute correction pourront également bénéficier d'une subvention dont le montant dépend du montant de travaux.

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
renover@rlv.eu

Fondation du Patrimoine

Délégation Auvergne

13 rue Maréchal Foch
63000 Clermont-Ferrand
Tél : 04 73 30 90 01
Olivier Paradis, Délégué de pays
Tél : 06 73 99 96 12
o.paradis@orange.fr

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 (2^{ème} étage)
le 1^{er} et le 3^{ème} mercredi de 9h à 12h

GLOSSAIRE

BADIGEON : lait de chaux généralement coloré par une terre naturelle que l'on applique sur un parement.

BANDEAU : moulure pleine à section rectangulaire dont la largeur est nettement supérieure à la saillie.

BOSSAGE : saillie d'un élément sur le nu de la maçonnerie.

CONTREVENT : volet extérieur. **CORDON** : moulure horizontale décorative.

DORMANT : partie fixe d'une porte ou d'une fenêtre.

DOUCINE : profil de moulure composé d'une courbe suivie d'une contre-courbe.

ELEMENTS DE QUINCAILLERIE : ensemble des accessoires métalliques de fixation et de serrurerie

ESPAGNOLETTE : tige pivotante munie d'une poignée servant à ouvrir ou fermer une fenêtre.

FEUILLURE : entaille à angle rentrant pratiquée dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail

MENEAU : montant ou traverse divisant une fenêtre.

MODENATURE : traitement ornemental de certains éléments de structure d'un édifice pour en exprimer la plastique (travail en creux ou en relief ; continu (moulure), répétitif (modillon).

MOELLON : pierre de petite dimension non taillée ou partiellement taillée.

MOULURE EN DOUCINE : moulure en "S" à deux courbes identiques avec point d'inflexion.

PETIT-BOIS : petit élément en bois subdivisant un châssis vitré et portant une vitre.

PILASTRE : élément vertical de section rectangulaire en faible saillie sur un mur.

PIQUAGE : écaillage d'un parement pour favoriser l'accrochage d'un nouveau crépi.

POTENCE : support mural perpendiculaire à un mur.

REJOINTOIEMENT : réfection des joints d'une maçonnerie.

REMONTEE CAPILLAIRE : infiltration d'eaux ascendantes dans un mur.

VANTAIL : panneau de fermeture pivotant sur un de ses bords verticaux (volets, fenêtre)

SABLAGE : projection sous pression d'un mélange d'eau et de sable, suivie d'un rinçage.