

COMMUNE DE FAYENCE

OPERATION FAÇADES

BILAN DE LA TROISIEME ANNEE

Période du 6 octobre 2010 au 5 octobre 2011



CONVENTION 2008 - 2011



septembre 2011

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
I - PRESENTATION DE L'OPERATION	1
I.1 - Principe de l'aide financière communale.....	1
I.2 - Rôle du Pact du Var	1
I.3 - Rôle de la Commune.....	1
II - RESULTATS.....	3
II.1 - Conseils et suivi technique.....	3
II.2 - Subventions communales.....	4
II.3 - Aides de droit commun	5
III - RESULTATS GLOBAUX	8
aides communales	8
aides relatives à l'amélioration des logements	8
IV - SYNTHESE ET ANALYSE DES RESULTATS	9

ANNEXES

Annexe 1 : Localisation des ravalements durant l'année 2010-2011

Annexe 2 : Localisation des ravalements durant la convention 2008-2011

Annexe 3 : Photos des ravalements réalisés par année durant la convention

PREAMBULE

La Commune de FAYENCE a mis en place une opération de rénovation des façades de son centre ancien depuis Février 1999 et a missionné le PACT du Var pour en assurer, en partenariat avec le service d'urbanisme, la mise en place ainsi que le suivi et l'animation.

La convention, renouvelée entre le PACT du Var et la Ville de Fayence a pris effet le 6 octobre 2008 pour une durée de trois années.

Le présent bilan porte sur la période de la 3^{ème} année de cette convention, du 6 octobre 2010 au 5 octobre 2011. Une synthèse sur les résultats des 3 années de la convention 2008-2011 est présentée en fin de document avec les localisations et les photos des principaux ravalements.

I - PRESENTATION DE L'OPERATION

Le but de l'opération est d'inciter les propriétaires à faire réaliser des travaux d'amélioration des façades de leur immeuble compris dans un périmètre déterminé. Pour ce faire, la Commune a mis en place un système d'aide financière détaillé ci-après.

I.1 - Principe de l'aide financière communale

Périmètre d'intervention

Depuis le 6 octobre 2008, une extension du périmètre a été adoptée par le conseil municipal sur l'ensemble du centre ancien. Pour être pris en compte l'immeuble doit faire partie de ce périmètre d'opération joint en annexe.

Globalité d'intervention

L'immeuble étant un tout, sa mise en valeur suppose un traitement d'ensemble de ses façades ainsi que des éléments qui la composent : les menuiseries, les ferronneries... Ainsi, la subvention ne peut être accordée d'une façon générale qu'au vu d'un projet de traitement global de ses façades. Celui-ci n'a pas le même caractère d'obligation en cas de présence d'un commerce en rez de chaussée.

Nature des travaux subventionnables

- Les travaux subventionnables concernent la pose de l'échafaudage, d'installation et de protection du chantier, la réfection ou la révision de l'enduit, le rejointoiement à pierres vues, les mises en peinture, les diverses interventions sur la zinguerie (gouttières...) et la dissimulation des fils.
- Les travaux réalisés doivent respecter les recommandations architecturales fixées préalablement avec l'architecte de l'opération et les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.
- Seules les façades qui confrontent l'espace public ou qui sont vues de celui-ci sont prises en compte.

Mode de calcul

Depuis le 6 octobre 2008, une nouvelle aide financière a été adoptée par le conseil municipal. La subvention allouée peut couvrir **30 %** du montant des travaux TTC plafonnée à :

- **100 €/m²** pour un ravalement lourd comprenant la réfection totale ou partielle de l'enduit.

- **80 €/m²** pour un ravalement léger comprenant uniquement des travaux de peinture ou de badigeon.

La subvention est cependant plafonnée à **4 000 €** par façade.

Une majoration de subvention peut être attribuée exceptionnellement pour des travaux complémentaires présentant un intérêt architectural, de type : réparation ou création de moulures, trompe l'œil, suppression ou dissimulation des descentes d'eaux usées apparentes en façade, amélioration d'une devanture commerciale ...

Cette majoration peut couvrir jusqu'à **30 %** du montant du surcoût TTC plafonné à **700 €** par façade.

I.2 - Rôle du PACT du Var

La mission d'animation de l'opération Façades du PACT du Var est la suivante :

- L'information sur les conditions de l'Opération
- Le conseil et l'assistance auprès des propriétaires
- Le conseil et l'assistance auprès des entreprises
- Les visites à domicile ou visites de chantiers
- L'élaboration d'une fiche de recommandations avec programme de travaux et choix de coloration
- L'analyse des devis et le calcul de la subvention
- Le suivi technique du ravalement
- La visite de conformité

Un architecte DPLG intervient spécifiquement dans le suivi et l'animation de l'opération façades.

I.3 - Rôle de la Commune

- La réception du public,
- La communication,
- La mise en place d'une aide communale à la façade,
- L'instruction et la gestion financière des demandes de subvention communale.

II - RESULTATS

II.1 - Conseils et suivi technique

- Depuis le 6 octobre 2010, **9** recommandations techniques et architecturales concernant **des ravalements de façades et 2 devantures commerciales** dans le centre ville ont été réalisées.

n° dossier nom	Adresse	statut occupation	Type de travaux	Nbre façade	Etat d'avancement dossier		
					Notifié	Réalisé	Attente devis
année 2008 à 2009							
11/ 062 ENFEDAQUE	8bis rue du château	PO	devanture	1			X
11/ 063 UGO	20 place de la république	PB	enduit	4			X
11/ 064 BIGAGLI	2 Place du château	PO	enduit	4			X
11/ 065 RABOURDIN	20 rue St Jacques	PO	enduit	2			X
11/ 066 TOURIGNY	21 rue Droite	PB	enduit	5			X
11/ 067 DI MARCOBERARDINO	14b rue Camille Laroutte	COP	enduit	2			X
11/ 068 DI MARCOBERARDINO	4 rue Font de Vins	PO	enduit	4			X
11/ 069 DI MARCOBERARDINO	1 rue du Four du Mitan	PO	enduit	3			X
11/ 070 DEGEY	7 bd Gambetta	PO	Enduit+ devanture	1			X
Total → 9 recommandations			25 façades et 2 devantures	0	0	9	

II.2 - Subventions communales

II.2.1 - Subventions réglées

- 3 immeubles ont bénéficié d'un montant de subvention municipale de 7 043€, pour 28 253 € TTC de travaux réalisés, soit un taux moyen de subvention de 25 %.

n° dossier nom	Adresse	Statut	Nature travaux	Nbre faç.	Surface traitée	Montant travaux retenus HT	Subvention communale	%
09/ 044 TAARNHOJ	5 et 7 rue St Jacques	PO	enduit	1	54	6 208	1 862	30
09/ 056 THOMAS	2 rue St Roch	PO	enduit	2	35	2 800	840	30
09/ 058 copro ALLONGUE	3 rue M. Astier	COP	enduit+ peinture	1	265	19 245	4 341	22
Total				4	354	28 253	7 043	25

ravalements faits sans subvention

n° dossier nom	Adresse	Nature travaux	Nbre faç.	Surface traitée	Montant travaux retenus HT	Subvention communale notifiée
10/ 059 PAULET	11 Place Sarrazine	enduit	1	18	1 556	466

Ce ravalement très modeste a été réalisé avec une finition rustique alors qu'une finition frottassée avait été demandée. De plus la gouttière n'est toujours pas posée. Actuellement n'ayant aucune nouvelle de Mr PAULET nous nous orientons vers un classement sans suite de son dossier.

II.2.2 - Subventions notifiées

- 2 immeubles bénéficient d'une réservation de subvention municipale d'un montant de 5 640 € pour 27 031 € TTC de travaux. Les 2 ravalements sont prévus avant la fin d'année 2011.

n° dossier nom	Adresse	Nature travaux	Nbre faç.	Surface traitée	Montant travaux retenus HT	Subvention communale	%
10/ 060 FRITZ	14 rue des Ecoles	enduit	2	108	16 278	3 240	20
10/ 061 HARRIZ	2 rue Maurice Astier	enduit	1	80	10 753	2 400	22
Total			3	188	27 031	5 640	21

II.3 - Aides de droit commun pour l'amélioration de l'habitat

Le PACT du Var est habilité à donner des aides financières et techniques auprès des particuliers ou syndicats concernant des travaux de mise aux normes dans les logements, de réhabilitation d'immeubles ou pour des travaux d'accessibilité des logements.

Après la disparition du CDHAR survenue en mars 2009 qui intervenait auprès des habitants de la commune, le PACT du Var prend le relais et assure le suivi des aides des différents financeurs: l'ANAH, le Conseil Général, la CAF, la MDPH (Maison départementale des personnes handicapées) et les caisses de retraite ...

II.3.1 - Récapitulatif des aides mobilisables

Aides auprès des propriétaires occupants

- **Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) de l'ANAH**

Subvention accordée aux propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond.

Le logement ou l'immeuble doit avoir plus de 15 ans (sauf pour des travaux d'adaptation au handicap physique).

Le taux de la prime varie de 20 à 50 % du montant des travaux plafonnés à 20.000 € en fonction du niveau de revenus ou de la nature des travaux.

- **Aides à l'Amélioration de l'Habitat du Conseil Général**

La Prime :

Le Conseil Général du Var octroie une prime complémentaire à celle de l'ANAH. Le taux est de 50 % de la Prime de l'ANAH.

- **Aide à Amélioration de l'Habitat des Caisses de Retraite**

Mise en place pour permettre le maintien dans leur logement des personnes retraitées. Cette aide, réservée à la résidence principale, varie selon les caisses de retraite, tant au niveau des plafonds de ressources que des taux et montants de subvention.

- **Aides de la Caisse d'Allocations Familiales**

Quatre types d'aide à l'amélioration de l'habitat peuvent être consenties aux bénéficiaires de prestations familiales :

Pour les travaux de peintures ou papiers peints :

– prime de 458€ (sous condition de ressources).

Pour des travaux d'amélioration des logements :

– prêt légal d'un montant maximum de 1.067,14 à 1 % d'intérêt (sans condition de ressources),

– prêt complémentaire d'action sociale d'un montant maximum de 762 € à 0 % d'intérêt (sous condition de ressources) pour les propriétaires, et d'un montant maximum de 458 € à 0 % pour les locataires.

– aide personnelle à l'adaptation des logements des personnes handicapées plafonnée à 1 220 €.

- Aide à l'amélioration de l'habitat des personnes âgées du Conseil Général du Var et de certaines caisses de retraite

Depuis le mois de juin 2003, les bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA) peuvent obtenir une aide financière de 100 % pour des travaux d'adaptation du logement d'un coût inférieur à 4.000€.

- Aide pour dossier d'accessibilité

Une subvention est accordée aux propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond. L'Etat participe de 20 à 50 % du montant des travaux. Le conseil général accorde une prime complémentaire à celle de l'ANAH de 50 % de la prime de L'ANAH.

Aides auprès des propriétaires bailleurs

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

Les subventions de l'ANAH, destinées à améliorer le confort dans l'habitat locatif privé, sont accordées pour effectuer des travaux dans les logements achevés depuis au moins 15 ans et qui seront mis en location à titre de résidence principale pendant au moins 9 ans avec un loyer maîtrisé. A partir du 1er janvier 2011, une nouvelle réglementation de L'ANAH est mise en application :

Cadre général

Le taux de subvention est de 25 à 35 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 500 ou à 1 000 €HT selon les 6 catégories de travaux subventionnables.

Interventions spéciales à caractère social

Les locataires sont traités dans le cadre du régime des propriétaires occupants pour des travaux de mise en décence ou autonomie de la personne. Le taux de subvention est de 20 à 50 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 20 000 € HT.

Aides auprès des locataires

Les locataires peuvent eux aussi bénéficier des aides de l'ANAH, des caisses de retraite ou de la CAF.

II.3.2 - Aides auprès des propriétaires bailleurs

Aucun dossier de demande de subvention n'a été monté cette année.

II.3.3 - Aides auprès des propriétaires occupants

subvention ANAH PO

- 3 propriétaires occupants ont obtenu 6 225 € de subvention dont 4 150 € de l'Etat pour un montant total de travaux de 12 772 €. Le Conseil Général du Var lui a octroyé une prime complémentaire d'un montant de 2 075 €, soit un taux de subvention total de 48 %.

adresse	Montant Travaux	Montant Subv. Anah	Montant Subv. C G	%
650 B quartier Malvoisin	8 130	2 698	1 349	50
les cigales qu. Jaumillot	1 809	1 060	530	88
anc. gendarmerie 19 rte de fréjus	2 833	392	196	20
Total	12 772 €	4 150	2 075 €	48

II.3.4 - Aides auprès des personnes retraitées

Aucun dossier de demande de subvention n'a été monté cette année.

II.3.5 - Aides de la Caisse d'Allocations Familiales

- 1 personne bénéficiaire de prestations familiales de la CAF a sollicité un prêt et une prime afin d'améliorer son logement. Le dossier est en cours de montage.

adresse	Montant Travaux	Montant Subv.	Montant Prêt	%
le Puit du plan Est 345	en cours	458	1 525	/

II.3.6 - Aide auprès des bénéficiaires de l'APA

- 1 personne bénéficiaire de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA) a bénéficié d'une aide de la RSI organic de 1 999 € et d'une aide du Conseil Général de 1 999 € pour des travaux d'adaptabilité de son logement d'un montant de 3 998 € subventionnés à 100%.

adresse	Montant Travaux	Subv. APA CRAM ou RSI	Subv. APA CG	%
3725 rte de Bagnols lot 19	3 998	1 999	1 999	100

III - RESULTATS GLOBAUX

Aides de droit commun

	Nbre dossiers	Montant de l'aide €	Montant travaux €
APA Conseil Général (accessibilité)	1	1 999	3 998
APA caisse de retraite (accessibilité)	1	1 999	
ANAH Propriétaires bailleurs	/	/	/
ANAH Propriétaires occupants	3	4 150	12 772
Conseil Général	3	2 075	
Caisse de retraite	/	/	
CAF Primes + Prêts	1	en cours	/
Total	8	10 223 €	16 770 €

Aides communales

Subventions réglées

	Nbre dossiers	Surface façades m ²	Montant de l'aide €	Montant travaux €	Coût des travaux €/m ²
Façades réalisées	3	354	7 043	28 253	80

Subventions réservées

Façades notifiées	2	188	5 640	27 031	144
--------------------------	---	-----	-------	--------	-----

IV - SYNTHÈSE ET ANALYSE DES RESULTATS DE L'OPERATION FACADES

- 9 recommandations techniques et architecturales ont été établies et représentent 25 façades d'immeuble et 2 devantures. Tous sont en attente de devis.
- 2 immeubles ont fait l'objet d'une réservation de subvention d'un montant de 5 640 € pour 27 031 € TTC de travaux, soit un taux moyen de subvention de 21 %.
- 3 ravalements d'immeuble, représentant 4 façades, ont bénéficié de l'aide financière de la commune d'un montant de 7 043€ pour 28 253 € de travaux soit un taux moyen d'aide communale de 25 %.

Périodes	nombre dossiers réglés	surface totale façades traitées	subvention communale	montant travaux	taux de participation communale	aide moyenne par dossier	surface moyenne par dossier
convention 1999-2002	7	1 017 m ²	15 510 €	85 732 €	18 %	2 361 €	145 m ²
convention 2002-2005	8	524 m ²	10 400 €	58 753 €	18 %	1 300 €	65 m ²
convention 2005-2008	4	920 m ²	15 736 €	123 853€	13 %	3 934 €	230 m ²
année 2008-2009	3	831 m ²	21 970 €	74 895 €	29 %	7 323 €	277 m ²
année 2009-2010	2	131 m ²	2 808 €	9 361 €	30 %	1 404 €	65 m ²
année 2010-2011	3	354 m ²	7 043 €	28 253 €	25 %	2 347 €	118 m ²
convention 2008/11	8	1 316 m²	31 821 €	112 509 €	28 %	11 074 €	460 m²

Comparativement aux chiffres des conventions précédentes, nous remarquons que :

- Le nombre de dossiers réglés se maintient, soit 7 à 8 en 3 ans.
- la surface moyenne des ravalements affiche un record depuis la mise en place de l'opération, soit le double de la précédente convention 2005/2008 et le triple de celle de 1999/2002.
- Le taux de subvention reste adapté car la participation de la commune par rapport au montant de travaux se place à 28 %, proche de 30% prévu.
- Durant la dernière année 2010-2011, pour l'ensemble des dossiers (notifiés et payés) la moyenne du coût de ravalement dépasse les 100 €/m², en passant à 105 €/m². La subvention communale, plafonnée à 80 ou 100 €/m² selon les interventions, convient toujours au marché local malgré les augmentations normales des coûts de travaux.
- Tous les ravalements effectués concernent des travaux de réfection complète d'enduit ou d'application d'une couche d'enduit de finition.
- Une part importante de ravalements ont été réalisées sur des immeubles situés dans l'extension du périmètre mise en place en 2008.

L'opération façades demeure un succès reconnu par les Fayençois. Les dossiers mettent du temps à aboutir mais se réalisent. L'engagement de la commune mobilise toujours les propriétaires du centre ancien.

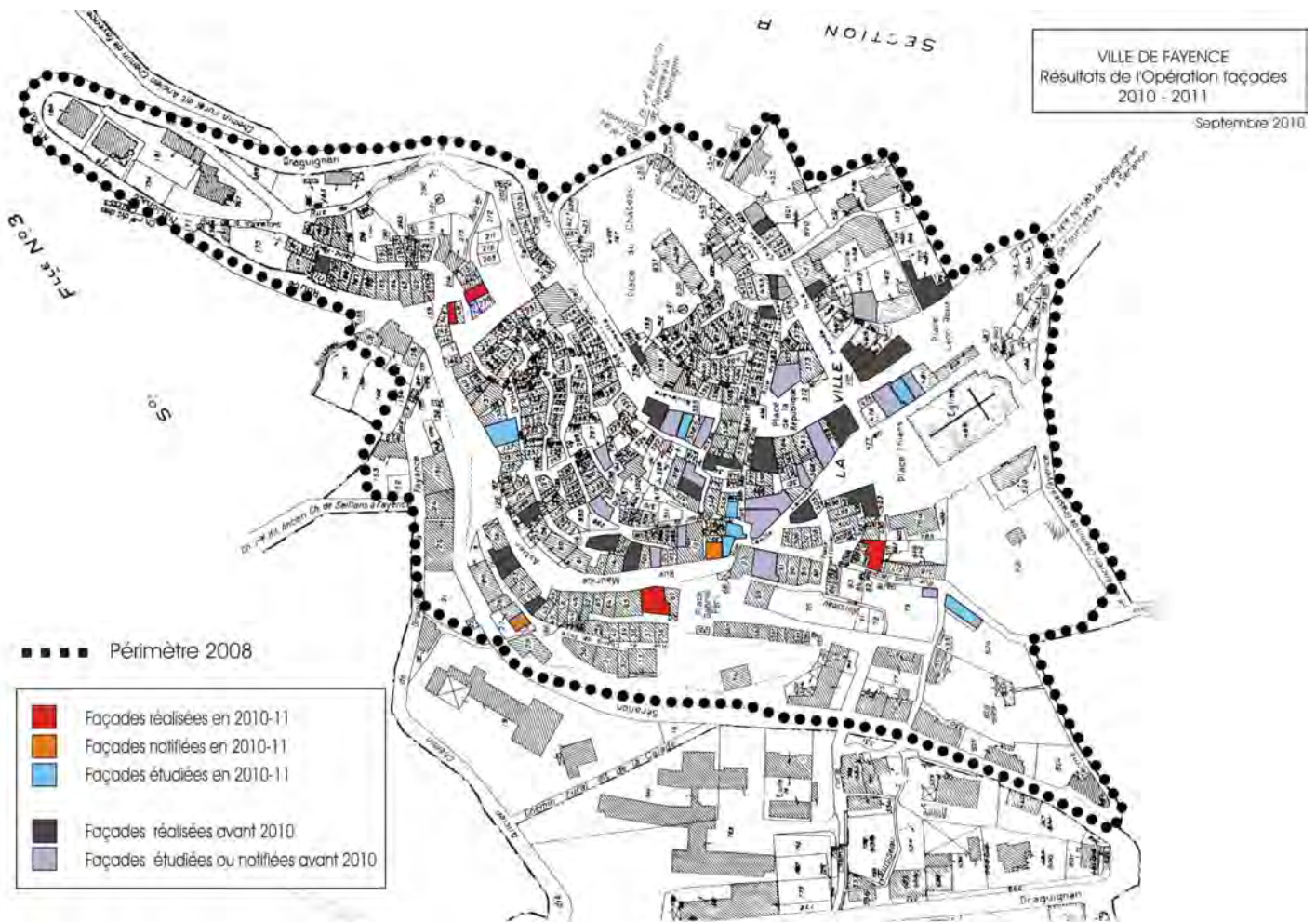
Les résultats démontrent un dynamisme et une implication des propriétaires privés sur leur patrimoine bâti et les résultats sont visibles dans les rues du centre-ville de Fayence.

Il est toujours souhaitable de rappeler chaque année l'opération-façades dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune illustré par le prospectus et des photos de réalisations d'avant et après travaux.

ANNEXE 1

Localisations des projets de ravalement

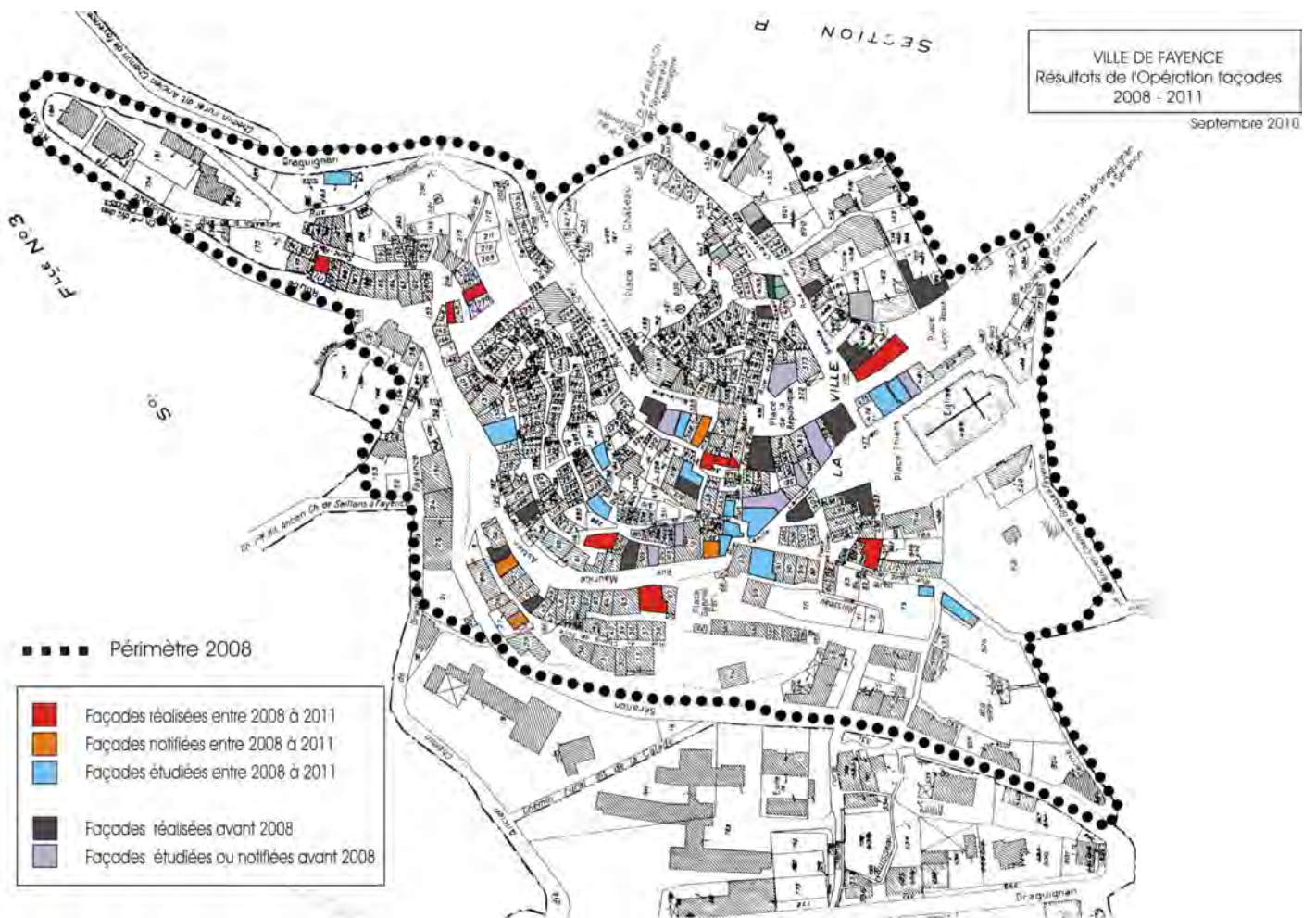
durant l'année 2010 – 2011



ANNEXE 2

Localisations des projets de ravalement

durant la convention 2008 – 2011



Opérations façades de Fayence

Réalisations de 2008 à 2009



21 rue St Roch



Opérations façades de Fayence



Réunion publique du 10.12.08 dans la Salle des Fêtes de Fayence,
animée par le Pact du Var en présence de :
Mr FABRE, maire - Mme CHRISTINE, 1ère adjointe -
Mr CAVALIER, président du Pact du Var - Mr ROUVIER, directeur du Pact du Var

Les habitants du centre ville et les entreprises locales ont été conviés à cette réunion d'information où un diaporama a été présenté. Malgré un rassemblement modeste d'une cinquantaine de personnes présentes, des rendez-vous ont été pris pour de nouveaux ravalements. La convention 2008-2011 avec le Pact du var a été signée à l'occasion de cette réunion.

Une feuille d'information (ci-après) rappelant les règles de cette "opération façades" a été distribuée ainsi qu'un cahier de recommandations architecturales. Ces éléments sont disponibles en mairie auprès du service d'Urbanisme

DEPARTEMENT DU VAR
Arrondissement de Draguignan

MAIRIE DE FAYENCE

2 Place de La République

83440 Fayence



L'OPERATION FACADES CONTINUE SUR LA COMMUNE DE FAYENCE

La commune de FAYENCE reconduit le programme de mise en valeur de son centre historique engagé depuis 1999. Communément appelée "opération Façades" ce programme a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des Fayençois et de renforcer l'attractivité de la Commune en incitant les propriétaires à effectuer le ravalement de leurs façades anciennes.

L'opération repose sur un dispositif comprenant deux types d'aides destinées aux propriétaires :

- une aide financière de la ville sous forme de subventions au ravalement
- une aide technique et architecturale assurée par un architecte spécialisé dans les techniques de ravalement adaptées au bâti ancien, mis gratuitement à disposition des Fayençois par la Commune.

L'engagement du propriétaire sur un programme de travaux de qualité constitue la contrepartie de l'aide financière.

Les conditions pour bénéficier de ces aides :

L'immeuble concerné doit faire partie du périmètre joint ci-après. Seules les façades visibles du domaine public sont financées.

Les travaux ne doivent pas débiter avant l'ouverture du dossier de demande.

La nature des travaux subventionnables :

- Réfection complète d'enduit ou simple mise en peinture de l'enduit
- Révision et mise en peinture de l'ensemble des éléments de la façade : menuiseries, ferronnerie,...
- Révision ou remplacement des gouttières en Zinc

Le mode de calcul de la subvention communale :

- La subvention allouée peut couvrir jusqu'à 30 % du montant TTC des travaux tout en étant plafonnée à :
- 30 % de 100 € / m² pour un ravalement lourd (réfection d'enduit)
 - 30 % de 80 € / m² pour un ravalement léger (travaux de peinture)
 - 4 000 € de subvention attribuée par façade

Une majoration de subvention de 30 % plafonnée à 700 € par façade, peut compléter l'aide concernant les travaux d'intérêt architectural : suppression ou dissimulation de descentes d'égout apparentes en façade, réparation ou création de moulures, trompe l'œil, amélioration d'une devanture commerciale...

Pour animer cette opération, la ville a missionné le PACT du Var¹ (Association partenaire du Conseil Général) pour mettre à la disposition des Fayençois un architecte DPLG, Monsieur LELAIDIER Laurent, intervenant sur rendez-vous à la demande des personnes.



Pour tout renseignement, contactez
Mme FABRE service d'urbanisme de la mairie
tél : 04.94.39.15.06

¹ PACT : le galaxie - 526 Av De Lattre de Tassigny
83 000 TOULON tél 04.94.22.65.85

**UNE REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION SUR CETTE
OPERATION AURA LIEU**

**LE MERCREDI 10 DECEMBRE 2008 A 18H00
A LA SALLE DES FETES DE FAYENCE**

Opérations façades de Fayence
Réalizations de 2009 à 2010



Opérations façades de Fayence
Réalisations de 2010 à 2011



A
avant



5 et 7 rue st Jacques



A
avant



Opérations façades de Fayence
Réalisations de 2010 à 2011 (suite)



avant



avant



3 rue Maurice Astier - façade sud

