GUIDE PRATIQUE DU RAVALEMENT DE FACADES DE LA VILLE DE SAINT-MIHIEL

PROPOSITION DU TITRE :
Ce que les propriétaires doivent savoir sur la campagne de ravalement de Saint-Mihiel – 2019-2022

Afin de redynamiser la ville et de la rendre attractive tant au niveau commercial que sur le plan résidentiel, la municipalité de Saint-Mihiel s'est engagée dans la mise en place d'une première campagne de ravalement des façades (2019-2022).

La commune offre une réelle richesse architecturale qu'il est important de préserver et de revaloriser dans son ensemble. Aussi, c'est une priorité tant en terme de sauvegarde du patrimoine que de l'attractivité touristique.

La mise en valeur des façades grâce au ravalement s'inscrit dans un processus plus global composé des projets « Centre Bourg », le SPR (Site Patrimonial Remarquable) ainsi que l'obtention du label « Petites Cités de Caractère ».

Aussi, en tant que propriétaire ou copropriétaire, participez à la préservation du patrimoine de votre ville en adhérant à ce dispositif communal. Vous serez accompagné dans vos démarches, car la ville de Saint-Mihiel, en partenariat avec la Codecom du Sammiellois et la Région Grand Est, vous apporteront une aide administrative et une aide financière.

SOMMAIRE

POURQUOI LE RAVALEMENT ? 2

EN QUOI CELA CONSISTE ? 2

SUIS-JE CONCERNÉ ? 2

IDENTIFIEZ LES PERIMETRES 3

QUELS TRAVAUX ? 4

LES SUBVENTIONS POSSIBLES 5

LES DEMARCHES ADMINISTRATIVES 6

FICHES TECHNIQUES CONSEILS 7

VOS CONTACTS 9

Croquis de façades de la ville, extraits de l'étude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) - 1982-1983

POURQUOI LE RAVALEMENT ?

Les façades constituent l'image de la ville. Aussi, un patrimoine architectural aussi riche que celui de la ville de Saint-Mihiel doit être mis en valeur et être entretenu.

Le ravalement de façade est d'un intérêt esthétique certes, mais c'est aussi :

- protéger son immeuble, un entretien durable permet d'assurer l'étanchéité de la façade et des éléments qui la constituent,
- vérifier la solidité de la structure et les désordres peu visibles par les salissures,
- améliorer le cadre de vie et participer à l'attractivité commerçante et touristique.

Notez qu'un ravalement partiel est à éviter. Il est généralement conseillé de respecter les matériaux et le savoir-faire d'origine.

EN QUOI CELA CONSISTE ?

Le ravalement consiste à revaloriser l'architecture d'une façade d'immeuble dans sa totalité, à savoir :

- les murs d'élévation et les murs de clôtures ;
- les menuiseries et les ferronneries ;
- les zingueries, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales.

Votre façade est unique ! Chaque intervention doit être adaptée au cas par cas.

SUIS-JE CONCERNÉ ?

En tant que propriétaire (personne physique ou morale) privé d'immeuble, copropriétaires, ou commerçants, vous pouvez initier les démarches pour le ravalement sur votre façade visible depuis le domaine public.

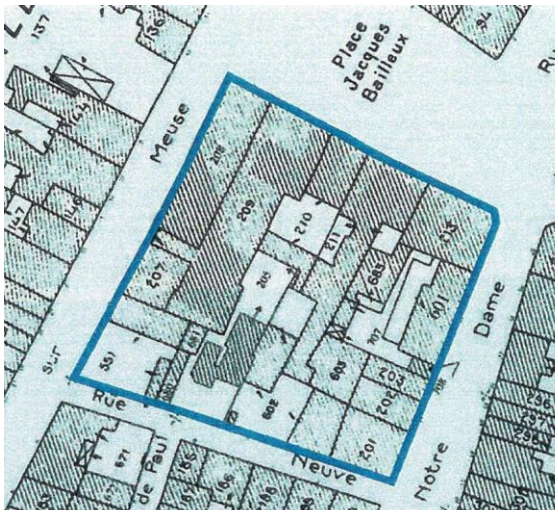
Vous êtes :

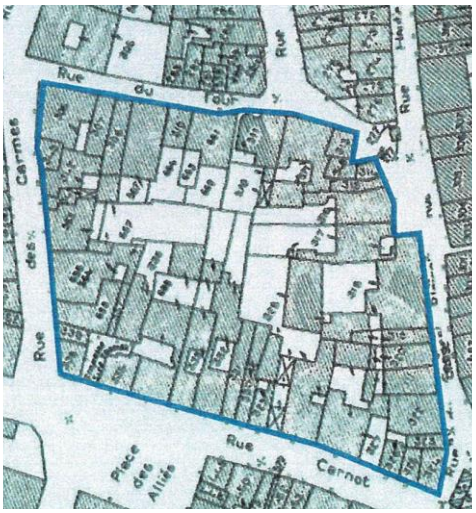
❒ **Propriétaire** et commerçant propriétaire : les démarches sont assez simples : il vous suffit de remplir un formulaire et d'apporter les pièces justificatives (voir page 6).

❒ **Copropriétaire** : la procédure sera à initier par le syndic en charge de la copropriété afin de recueillir l'avis de l'ensemble des copropriétaires au cours des assemblées générales. La participation à la campagne de ravalement devra être votée à la majorité absolue.

IDENTIFIEZ LES PERIMETRES

Zone 1 « Ilot Notre Dame » et « Ilot des Carmes





Zone 2

Zone 3 : Ville de Saint-Mihiel, au-delà de la zone 2.

Avant ravalement

Après ravalement

QUELS TRAVAUX ?

Les travaux participant à l'embellissement de la ville de Saint-Mihiel et respectant le caractère architectural local peuvent être effectués par le demandeur ou par une entreprise. Toutefois, dans tous les cas, ces travaux doivent être réalisés dans les règles de l'Art.

Les travaux subventionnés :

- la sécurité des personnels (échafaudages, protection du personnel), protection des ouvrages, des personnes (bâches, filets) ;
- travaux de nettoyage (parements d'enduits anciens, de pierres de modénatures, réparation, conservation d'enduits anciens, décapage des anciennes peintures synthétiques) ;
- travaux d'enduits (piquage d'enduits anciens, réfection de joints, réfection d'enduits, utilisation de mortiers de chaux naturels) ;
- travaux de peinture pour les parements de maçonnerie (peintures minérales) ;
- travaux d'entretien, réparation de menuiseries et ferronneries ;
- travaux d'entretien, de réparation ou restitution de modénatures (corniches, frises, bandeaux, plinthes, chaînes d'angles, etc.) et autres éléments indissociables de la façade.
- travaux de bardage éventuels, s'ils sont spécifiquement validés en préconisation.

Les travaux **subventionnés uniquement pour les bâtiments situés dans les périmètres 1 et 2, et dans le périmètre d'un monument historique** :

- Travaux liés à des remplacements d'éléments existants en façade y compris les menuiseries extérieures si elles sont en bois, ou profilé bois et/ou aluminium si le modèle reprend les profils de menuiseries traditionnelles/selon la typologie du bâti. Les menuiseries seules ou sans lien avec le ravalement ne seront pas financés.
- Travaux de rénovation de devantures commerciales de qualité (en bois, enseignes soignées, etc.), uniquement si l'intégralité de la façade est rénovée en cas de pluralité des types de biens.
- Travaux de remise en état d'origine de fenêtres ou ouvrants revenant à un état ancien (par ex. : ouverture de baies obstruées de façon disharmonieuse).
- Dans ces périmètres 1 et 2, les travaux de ravalement seront accompagnés, à minima, d'une remise en état des menuiseries : nettoyage professionnel ou remise en peinture des menuiseries existantes selon besoins.

LES SUBVENTIONS POSSIBLES

Le montant de la subvention est établi selon des modalités définies par le règlement d'attribution de primes au ravalement de façades de la ville de Saint-Mihiel.

❒ Si votre **immeuble a été construit AVANT 1948** et qu'il est situé en :

- ZONE 1, la ville octroie une subvention de 20 € par m², plafonné à 120 m², soit 2 400 € maximum.
- ZONE 2, la ville octroie une subvention de 15 € par m², plafonné à 100 m², soit 1 500 € maximum.
- ZONE 3, la ville octroie une subvention de 10 € par m², plafonné à 80 m², soit 800 € maximum.

❒ Si votre **immeuble a été construit APRES 1948** et qu'il est situé en :

- ZONE 1, la ville octroie une subvention de 15 € par m², plafonné à 120 m², soit 1 800 € maximum.
- ZONE 2, la ville octroie une subvention de 10 € par m², plafonné à 100 m², soit 1 000 € maximum.
- ZONE 3, la ville octroie une subvention de 5 € par m², plafonné à 80 m², soit 400 € maximum.

Zone 1 : Façades visibles de la rue, ou au cœur des ilots visibles ultérieurement.
Zone 2 : Façades visibles de la rue uniquement

Le règlement d'attribution de prime de la ville de Saint-Mihiel prévoit également que peuvent s'ajouter, **sous conditions**, à la subvention octroyée par la ville, des primes de la Région Grand Est, de la Codecom du Sammiellois, de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). La quotité maximum de financement pour la part cumulée Ville-Codecom-Région sera de 50 % pour tout public ; de 65 % pour les propriétaires occupants modestes ; et de 80 % pour les propriétaires occupants très modestes.
La Codecom octroie actuellement au maximum 1 000 € par immeuble.
La DRAC intervient uniquement sur les monuments historiques.
D'autres sources de financements (Fondation du patrimoine, CEE, CITE, OPAH, etc.) pourraient compléter le projet.

Toutefois, le financement ne pourra excéder 100 % du coût total des travaux, l'excédent éventuel étant déduit des aides Ville-Codecom-Région au prorata.

LES DEMARCHES ADMINISTRATIVES

En premier lieu, vous devrez entrer en contact avec le CMAL-SOLIHA Meuse (Centre Meusien d'Amélioration du Logement – SOLIdaires pour l'HAbitat) afin de recueillir des conseils sur le ravalement. La constitution du dossier de demande de subvention se fera de concert avec le technicien qui se chargera de transmettre votre dossier à la Mairie de Saint-Mihiel.
Notez que vous pouvez rencontrer l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) lors de ses permanences mensuelles tenues à Saint-Mihiel, il vous suffit de vous rapprocher des services de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) (voir contacts p. 10).

Avant travaux, vous devez impérativement :

- effectuer une demande de subvention auprès du CMAL-SOLIHA Meuse,
- réaliser un devis des travaux à effectuer.
- remplir une déclaration préalable de travaux en Mairie (si la pose d'un échafaudage est nécessaire, vous devez également faire une demande d'occupation du domaine public auprès de la Mairie),

Le dossier de demande de subvention au ravalement de façade devra contenir :

- Le formulaire de demande dûment rempli et signé.
- Une photographie couleur de la façade avant travaux.
- Un plan cadastral.
- Un devis descriptif et estimatif des travaux de ravalement précisant la nature et la couleur des matériaux conforme aux prescriptions de la commission s'il y en a eu.
- Un devis des matériaux si le propriétaire réalise lui-même les travaux.
- Document de l'acte notarié permettant de déterminer l'année de construction du bien, ou une attestation sur l'honneur, en vue de fixer les montants d'aide maximum.
- Attestation sur l'honneur du demandeur certifiant que le bien n'a pas fait l'objet d'une prime similaire sur les 10 années antérieures.

Le dossier suit la procédure habituelle d'instruction des déclarations préalables de la commune. Dans un délai de deux mois (si abords Monument Historique), Monsieur le Maire, vous informera par courrier de l'avis de la commission. Vous pourrez enfin démarrer les travaux.

Après les travaux, et afin d'obtenir le versement de la prime, vous devez fournir une facture acquittée comprenant la date, la signature et le tampon de l'entreprise.
Le versement de la prime interviendra après la vérification de la conformité des travaux visée par les membres de la commission.

La commission est constituée des services techniques de l'Urbanisme de la ville de Saint-Mihiel, de l'Architecte des Bâtiments de France de la Meuse, du conseiller technicien du CMAL-SOLIHA Meuse, d'un représentant du CAUE (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), de la Région, de la CODECOM du Sammiellois et d'un membre de la Fondation du Patrimoine si le dossier la concerne.

FICHES TECHNIQUES CONSEILS

Retrouvez ici quelques éléments techniques pour mieux comprendre votre façade et découvrir des éléments de fragilité que celle-ci pourrait présenter.

Vous pouvez retrouver ces documents techniques, ainsi que de plus amples informations et conseils, auprès de l'U.D.A.P. et du C.A.U.E. qui sont partenaires de la campagne de ravalement de façades de la ville de Saint-Mihiel.

CONSERVER SA FACADE

➢ Valoriser la pierre de taille

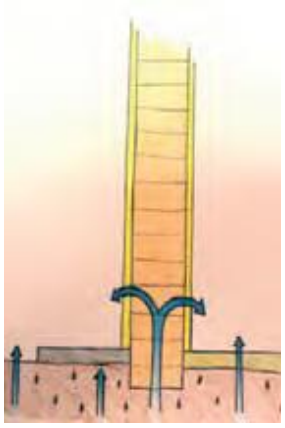
Elément noble de la façade, la pierre de taille est toujours apparente et son appareillage est régulier. Il ne faut jamais la peindre ou l'enduire !

Un mur de moellon est composé de pierres sommairement taillées (1) liées entre elles par une couche de mortier (2) et recouvert d'un enduit.

Le nettoyage de la pierre de taille sera effectué à l'aide d'une brosse souple et de l'eau douce, ou par hydrogommage basse pression. Attention à l'utilisation d'un nettoyage haute pression, sablage, ponceuse, ou des produits acides ou abrasifs, qui sont à proscrire au risque de détruire la fine couche protectrice de la pierre (le calcin) et de favoriser une dégradation rapide.

➢ Les types d'enduits et la mise en œuvre

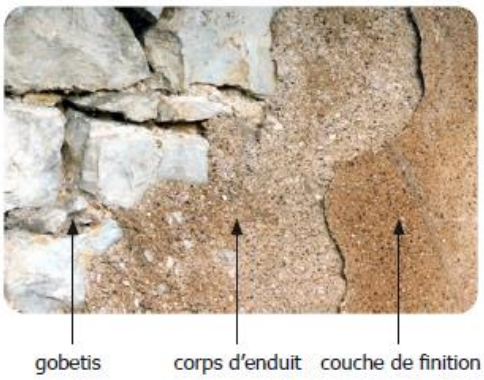
Les enduits protègent les constructions de l'humidité et de l'usure du temps.
Il existe plusieurs types d'enduit : à la chaux, à la base de ciment ou de plâtre.
Les enduits à la chaux sont recommandés, en particulier sur un bâti ancien, puisqu'ils favorisent les échanges hygrométriques entre le support et l'extérieur (schéma a), et donc à l'évaporation des remontées humides par capillarités, contrairement à l'enduit de ciment qui se fissure et effrite le support (photo b.).

a. 

b.

La mise en œuvre d'un enduit à la chaux est réalisée en trois couches avec du sable de rivière et de la chaux :

La 1ere couche se compose de la couche d'accrochage (ou gobetis) qui assure la liaison entre le support et le dégrossis (ou corps d'enduit) constituant la 2ème couche. Celle-ci est la plus épaisse. Elle imperméabilise le mur et rectifie les inégalités à la surface. Enfin, la couche de finition (3ème couche), fine et poreuse, donne l'aspect final de l'enduite, grâce au pigment.

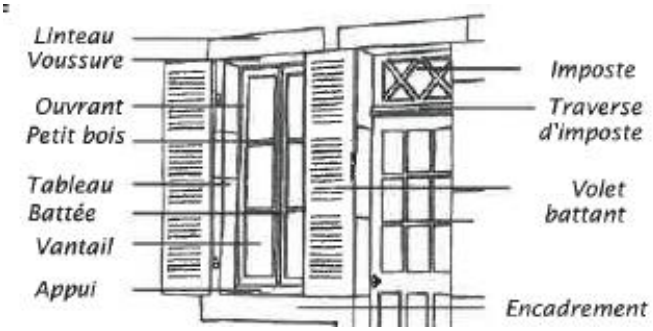


LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

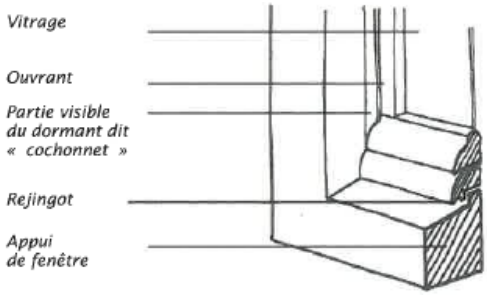
Les ouvertures et les menuiseries extérieures participent à la qualité architecturale d'une construction. Elles jouent un rôle dans la composition de la façade et témoignent de l'histoire de la bâtisse ainsi que du fonctionnement passé.

Aujourd'hui, il nous faut adapter les façades d'une autre époque aux besoins d'aujourd'hui, tout en respectant l'équilibre des façades et le caractère de construction.

➢ **Eléments constituants des menuiseries extérieures**



➢ **Eléments constituant une fenêtre**



La fenêtre traditionnelle est à deux vantaux de trois carreaux chacun. Elle est généralement composée de petit-bois fin en relief et non incorporés à la vitre (leur nombre varie selon les époques de construction et les propositions de baie).

La partie visible du cadre dormant, dit cochonnet doit être très fine (2 cm max.), afin de garantir une surface vitrée maximale. Pour les impostes vitrées, la traverse peut avoir un fort profil mouluré. En cas de linteau cintré, la traverse haute épousera la forme de celui-ci.

Traverse d'imposte épaisse

Battée fine

➢ **Les réparations**

Lors du ravalement de façade, la pierre de taille abîmée est remplacée. Toute réparation est effectuée avant le nettoyage de la façade.
Lorsque les dégradations sont mineures, usures ou éclats accidentels (épaufrures), la pierre est conservée et on reconstitue la partie dégradée avec un mélange de poudre, de sable et de chaux.

Exemple de pierres d'appui (1) et jambages (2) altérés par des remontées capillaires et projection de sels de déneigement. Présence d'une restauration antérieure mal conduite (3) par placage d'une pierre d'épaisseur sous dimensionnée ne respectant pas les joints.

➢ **Les occultations**

Tous les volets en bois ou persiennes anciennes existants doivent être conservés et restaurés, ou, remplacer à l'identique. Pour les façades principales, on optera pour des persiennes à lames horizontales (a.). En cas d'impossibilité de pose de volets extérieurs, des volets intérieurs, en bois, peuvent être fixés sur l'ouvrant de la fenêtre. (b.)

a.

b.

➢ **Les portes**

Les portes d'entrée anciennes sont, de préférence, restaurées ou remplacer à l'identique. En cas de création, elles seront en bois à lames verticales ou à panneaux moulurés.

Porte urbaine de belle facture

Importe vitrée et partie basse pleine en bois

Une porte de grange peut être utilisée en garage à condition que le projet conserve les encadrements, généralement en pierre, et que la porte de garage soit en bois peints et à lames verticales.

Exemple d'une ancienne porte de grange réutilisée en garage. C'est une porte basculante à lames verticales et imposte fixe en bois.
Il est possible de proposer une imposte fixe vitrée.

➢ **Les couleurs**

Notez qu'il est recommandé de vous référer au nuancier local ou de vous renseigner auprès des services de l'UDAP.

CONTACTS UTILES

Mairie de Saint-Mihiel – Service de l'Urbanisme - Place des Moines - 55300 Saint-Mihiel. Tél. 03 29 89 15 11 – mail : mairie@saintmihiel.fr – site Internet : https://saint-mihiel.fr/

SOLIHA-CMAL-Meuse – 98 boulevard de la Rochelle – 55000 BAR-LE-DUC – Tél. : 03.29.79.23.10 - mail : meuse@soliha.fr

CAUE Meuse – 28 rue des Romains – 55000 BAR-LE-DUC – Tél. : 03 29 45 77 68 – mail : contact@caue55.fr – site Internet : https://www.caue55.fr/
Documentation disponible : https://www.caue55.fr/boite-a-outils

UDAP Meuse – 24 Avenue du 94ème R.I. – 55000 BAR-LE-DUC – Tél. : 03 29 46 70 60 – mail : udap.meuse@culture.gouv.fr
Documentation disponible : https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est/Aides-et-demarches/Fiches-conseils-travaux-sur-un-batiment-ancien-pour-les-particuliers-les-elus-et-les-amenageurs/Fiches-conseils-des-UDAP-Meurthe-et-Moselle-Meuse-Moselle-et-Vosges

Partenaires de l'opération :