



Centre Historique de Grasse

Opération « Façades »

Opération « Portes d'entrée, de garage »

Présentation des dispositifs

Janvier 2024

1, PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
Contexte	4
Rôle de Pays de Grasse Développement	5
Les textes	6
Périmètre d'action	7
2, LES DISPOSITIFS	8
Portes	10
Façades	13
3, LES ACTEURS	23
4, LA SUBVENTION, COMMENT ÇA MARCHE ?	25
Pas-à-pas : le dépôt de la demande de subvention	26
Pas-à-pas : instruction de la demande de subvention	27
Pas-à-pas : la demande de versement de la subvention	28
5, EQUIPE DÉDIÉE	29

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Rappel du contexte

Rôle de Pays de Grasse Développement

Délibérations du Conseil Municipal et Arrêtés municipaux

Périmètre d'action

Ville de Grasse : la politique de Rénovation Urbaine

La ville de Grasse a souhaité, dès 2015, soutenir différentes actions sur le centre historique, classé Site Patrimonial Remarquable (anciennement Secteur Sauvegardé) à destination des propriétaires :

- qui réaliseraient des travaux de ravalement des façades de leur immeuble ;
- qui restaureraient leurs portes, mascarons et heurtoirs.

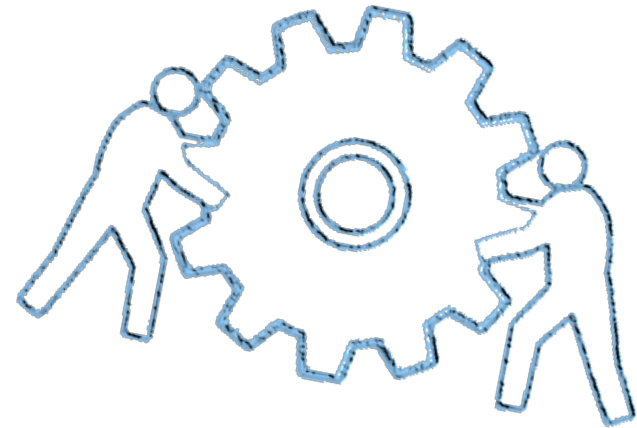
Entre les objectifs de la commune et la loi qui oblige les propriétaires d'immeubles à raveler leur façade une fois tous les dix ans, le ravalement des façades est important en ce qu'il :

- permet de protéger l'immeuble : un entretien régulier permet de conserver l'immeuble dans un état sanitaire durable ;
- permet de remettre en lumière les couleurs des façades et participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Il participe aussi à l'attractivité du centre-ville de Grasse ;
- contribue à protéger l'espace public en empêchant les chutes d'éléments sur la voie publique ;
- affirme la valeur d'un patrimoine car un ravalement réalisé dans les règles de l'art valorise le bien ;
- contribue à la préservation du patrimoine urbain de la ville et à son embellissement.

Rôle de Pays de Grasse Développement

PAYS DE GRASSE DÉVELOPPEMENT a été **missionnée** pour **animer et piloter les opérations « Façades - Devantures – Portes »**.

- Interface avec les syndicats ou les mono-propriétaires pour constituer les dossiers de demande de subvention
- Interface entre les maîtres d'œuvre et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- Facilitateur entre les maîtres d'œuvre et les concessionnaires
- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des travaux d'office



LES TEXTES

2020



Conseil municipal du 8 décembre : vote la prorogation de l'opération jusqu'en 2025.

Arrêté municipal du 26 octobre 2020 : rend obligatoire les travaux de ravalement des façades dans les 6 périmètres de campagnes.

2021



Arrêté municipal du 12 novembre : modifie les périmètres de campagnes et l'obtention des subventions pour les copropriétaires non défaillants.

Conseil municipal du 7 décembre : modifie le périmètre du dispositif d'aides à la restauration des portes d'entrée d'immeuble en l'étendant à la totalité du boulevard du Jeu de Ballon.

2022



Conseil municipal du 28 juin : modifie la liste des bénéficiaires des subventions municipales en excluant les bailleurs sociaux, ajoute les portes de garage au dispositif « Portes d'entrée » et augmente la subvention à 700 euros maximum.

2023



Conseil municipal du 4 juillet : ajoute une subvention volets pour les immeubles visés par l'arrêté du 12 novembre 2021 modificatif de l'arrêté municipal du 26 octobre 2020 pour un montant de 180 euros maximum par paire de volets, **dispositif annulé par Conseil municipal du 5 décembre 2023**

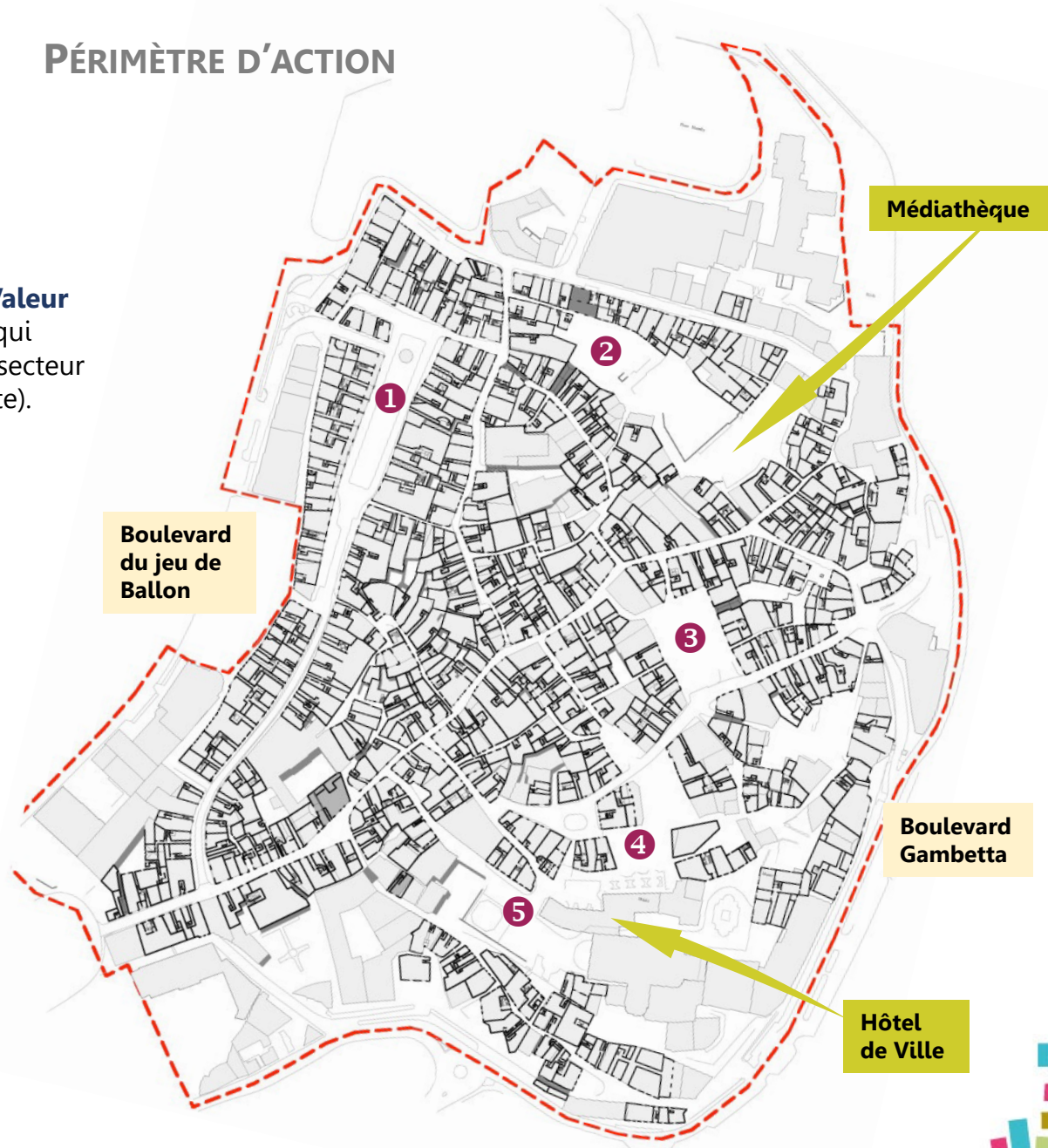
Conseil municipal du 26 septembre : modifie le périmètre du dispositif d'aides à la rénovation des façades en l'étendant aux immeubles cadastrés BH3, BH4, BH5, BH6, BH7, BH8, BH9.

Présentation générale

Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** est le **règlement d'urbanisme** qui s'applique au sein du Centre Historique, secteur sauvegardé (délimité en rouge sur la carte).

PÉRIMÈTRE D'ACTION

- ① Place aux Aires
- ② Place du Rouachier
- ③ Place aux Herbes
- ④ Place de l'Evêché
- ⑤ Place du Petit Puy



LES DISPOSITIFS

Portes d'entrée

Portes de garage

Façades

PORTES D'ENTRÉE : TRAVAUX A ENTREPRENDRE



Liste non exhaustive qui sera adaptée en fonction de l'état de la porte

- ⊗ Décapage complet, mise à nu et ponçage du bois côtés intérieur et extérieur
- ⊗ Réfection totale à l'identique du panneauage si nécessaire
- ⊗ Réfection totale à l'identique du jet d'eau en partie basse de la porte
- ⊗ Vérification et mise en jeu de la porte
- ⊗ Rebouchage des parties endommagées et fissures, comblement d'anciens trous de serrure
- ⊗ Réfection à l'identique des parties endommagées en bois dur (traverse moulures...) si nécessaire
- ⊗ Traitement xylophène et traitement à base d'huile de lin
- ⊗ Conservation, restauration et restitution des éléments de quincaillerie et/ou de ferronnerie
- ⊗ Traitement de l'imposte



PORTES DE GARAGE : TRAVAUX A ENTREPRENDRE



Liste non exhaustive qui sera adaptée en fonction de l'état de la porte

- Décapage complet, mise à nu et ponçage du bois côtés intérieur et extérieur
- Réfection totale à l'identique du panneauage si nécessaire
- Réfection totale à l'identique du jet d'eau en partie basse de la porte
- Vérification et mise en jeu de la porte
- Rebouchage des parties endommagées et fissures, comblement d'anciens trous de serrure
- Traitement xylophène
- Mise en peinture dito existant
- Conservation, restauration et restitution des éléments de quincaillerie et/ou de ferronnerie



PORTES D'ENTRÉE ET DE GARAGE : PRINCIPE DE SUBVENTIONNEMENT

Taux de subventionnement

50%



sur montant HT des travaux

Plafond de travaux

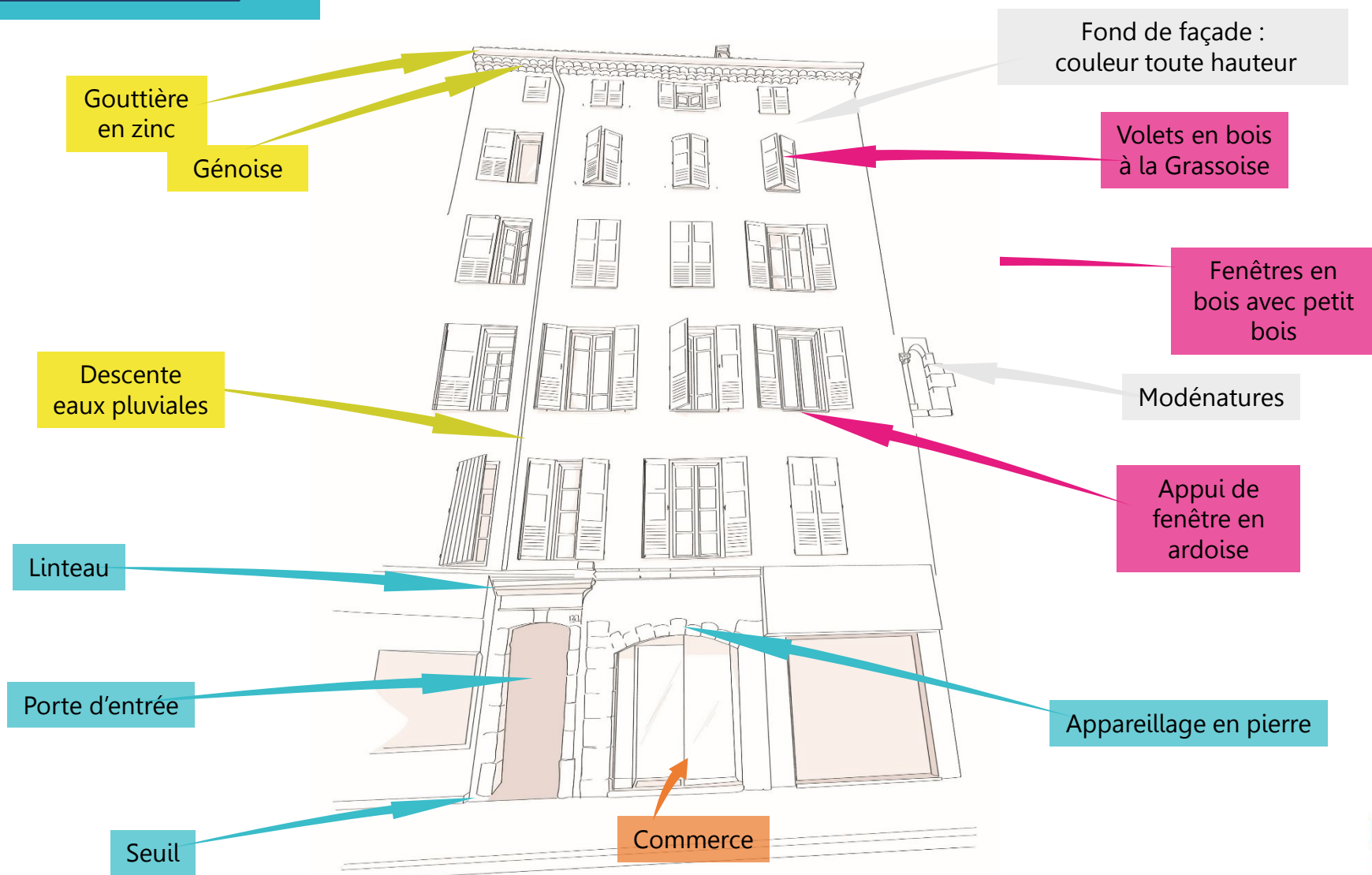
1.400 €

Subvention maximale

700 €



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION D'UNE FAÇADE



DIAGNOSTIC D'UNE FAÇADE

Le diagnostic complet de la façade, réalisé par un architecte, est essentiel avant tout démarrage de travaux.



Définir **l'état de dégradation de la façade** et repérer les **éventuelles fuites**

Définir **l'état de dégradation des menuiseries** : volets, fenêtres et porte d'entrée

Lister les **éléments de modénature, les appareillages**

Vérifier que les **descentes des eaux usées sont bien séparées de celles des eaux pluviales**

Lister les **réseaux** présents en façade

Repérer la présence d'**éléments non conformes au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

FAÇADES : TRAVAUX A ENTREPRENDRE

**Liste non exhaustive
qui sera adaptée en fonction de
l'état de la façade**

- la réalisation des enduits,
- le traitement de la génoise,
- le traitement des appareillages en pierre,
- le traitement des huisseries (volets et porte d'entrée),
- le traitement des réseaux (ville, électricité, télécom, gaz, eau potable, eaux usées, climatisation...),
- le traitement des eaux pluviales.



FAÇADES : PRINCIPE DE SUBVENTIONNEMENT

Taux de subventionnement

40%

sur montant HT des travaux
et des honoraires du maître d'œuvre
subventionnables

Calcul du plafond de travaux

*Superficie*120 m² par pan
de façade*Type de travaux*-décrouitage total : 265 €/m²-décrouitage partiel : 204 €/m²-simple badigeon : 135 €/m²Calcul du plafond de maîtrise
d'œuvre

9% du montant HT des travaux subventionnables

EXEMPLES DE CALCULS DE LA SUBVENTION MAXIMALE POUR 1 FAÇADE DE 120 M²

Montant des travaux en
décroûtage total
(265 €/m²)

Subvention totale :
13.865 €

- Montant des devis : 52.170 € HT
- Calcul du montant des travaux subventionnables :
 $120 \times 265 = 31.800 \text{ €}$
- Calcul du montant de la subvention :
 $31.800 \times 40\% = 12.720 \text{ €}$

- Montant honoraires Moe : 8.500 € HT
- Calcul des honoraires du MOe subventionnables :
 $31.800 \times 9\% = 2.862 \text{ €}$
- Calcul du montant de la subvention MOe :
 $2.862 \times 40\% = 1.145 \text{ €}$

Montant des travaux en
décroûtage partiel
(204 €/m²)

Subvention totale :
10.673 €

- Montant des devis : 48.170 € HT
- Calcul du montant des travaux subventionnables :
 $120 \times 204 = 24.480 \text{ €}$
- Calcul du montant de la subvention :
 $24.480 \times 40\% = 9.792 \text{ €}$

- Montant honoraires Moe : 8.500 € HT
- Calcul des honoraires du MOe subventionnables :
 $24.480 \times 9\% = 2.203 \text{ €}$
- Calcul du montant de la subvention MOe :
 $2.203 \times 40\% = 881 \text{ €}$

Montant des travaux
en badigeon
(135 €/m²)

Subvention totale :
7.063 €

- Montant des devis : 40.170 € HT
- Calcul du montant des travaux subventionnables :
 $120 \times 135 = 16.200 \text{ €}$
- Calcul du montant de la subvention :
 $16.200 \times 40\% = 6.480 \text{ €}$

- Montant honoraires Moe : 8.500 € HT
- Calcul des honoraires du MOe subventionnables :
 $16.200 \times 9\% = 1.458 \text{ €}$
- Calcul du montant de la subvention MOe :
 $1.458 \times 40\% = 583 \text{ €}$

EXEMPLES DE CALCULS DE LA SUBVENTION MAXIMALE POUR 1 FAÇADE DE 55 M²

Montant des travaux en
décroûtage total
(265 €/m²)

Subvention totale :
6.355 €

- Montant des devis : 31.170 € HT
- Calcul du montant des travaux subventionnables :

$$55 \times 265 = 14.575 \text{ €}$$

- Calcul du montant de la subvention :

$$14.575 \times 40\% = 5.830 \text{ €}$$

- Montant honoraires Moe : 8.500 € HT
- Calcul des honoraires du MOE subventionnables :

$$14.575 \times 9\% = 1.312 \text{ €}$$

- Calcul du montant de la subvention MOe :

$$1.312 \times 40\% = 525 \text{ €}$$

Montant des travaux en
décroûtage partiel
(204 €/m²)

Subvention totale :
4.892 €

- Montant des devis : 28.170 € HT
- Calcul du montant des travaux subventionnables :

$$55 \times 204 = 11.220 \text{ €}$$

- Calcul du montant de la subvention :

$$11.220 \times 40\% = 4.488 \text{ €}$$

- Montant honoraires Moe : 8.500 € HT
- Calcul des honoraires du MOE subventionnables :

$$11.220 \times 9\% = 1.010 \text{ €}$$

- Calcul du montant de la subvention MOe :

$$1.010 \times 40\% = 404 \text{ €}$$

Montant des travaux en
badigeon
(135 €/m²)

Subvention totale :
3.237 €

- Montant des devis : 18.170 € HT
- Calcul du montant des travaux subventionnables :

$$55 \times 135 = 7.425 \text{ €}$$

- Calcul du montant de la subvention :

$$7.425 \times 40\% = 2.970 \text{ €}$$

- Montant honoraires Moe : 6.500 € HT
- Calcul des honoraires du MOE subventionnables :

$$7.425 \times 9\% = 668 \text{ €}$$

- Calcul du montant de la subvention MOe :

$$668 \times 40\% = 267 \text{ €}$$

FAÇADES : CAMPAGNES DE NOTIFICATION PAR ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 26 OCTOBRE 2020 MODIFIÉ PAR ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 12 NOVEMBRE 2021

<http://www.ville-grasse.fr/Arrete-municipal-modificatif.pdf>

- Article 1 : rappel de l'obligation de maintenir les façades en bon état de propreté et de faire procéder au ravalement de celles dont l'état n'est pas satisfaisant au moins une fois tous les 10 ans.
- Article 2 : la Ville de Grasse a souhaité mettre en place un calendrier d'action en définissant 6 périmètres représentés par les 6 annexes. Les dates butoirs indiquent le début de la procédure de notification de travaux.
- Article 5 : Immeubles dispensés
 - Immeubles frappés d'un arrêté de péril et/ou d'insalubrité
 - Immeubles pour lesquels une procédure d'expropriation est engagée
 - Immeubles pour lesquels une procédure d'acquisition immobilière en vue d'une réhabilitation est engagée
 - Immeubles concernés par un projet d'intérêt public
- Article 7 - Procédure d'injonction :
Article L 126-1 (anciennement article L132-1) et suivants du code de la construction et de l'habitation : le Maire peut adresser une injonction aux propriétaires de réaliser leurs travaux de ravalement de façade.

FAÇADES : CAMPAGNES DE NOTIFICATION / PÉRIMÈTRES

Campagne 2 :
date butoir 1/12/2021

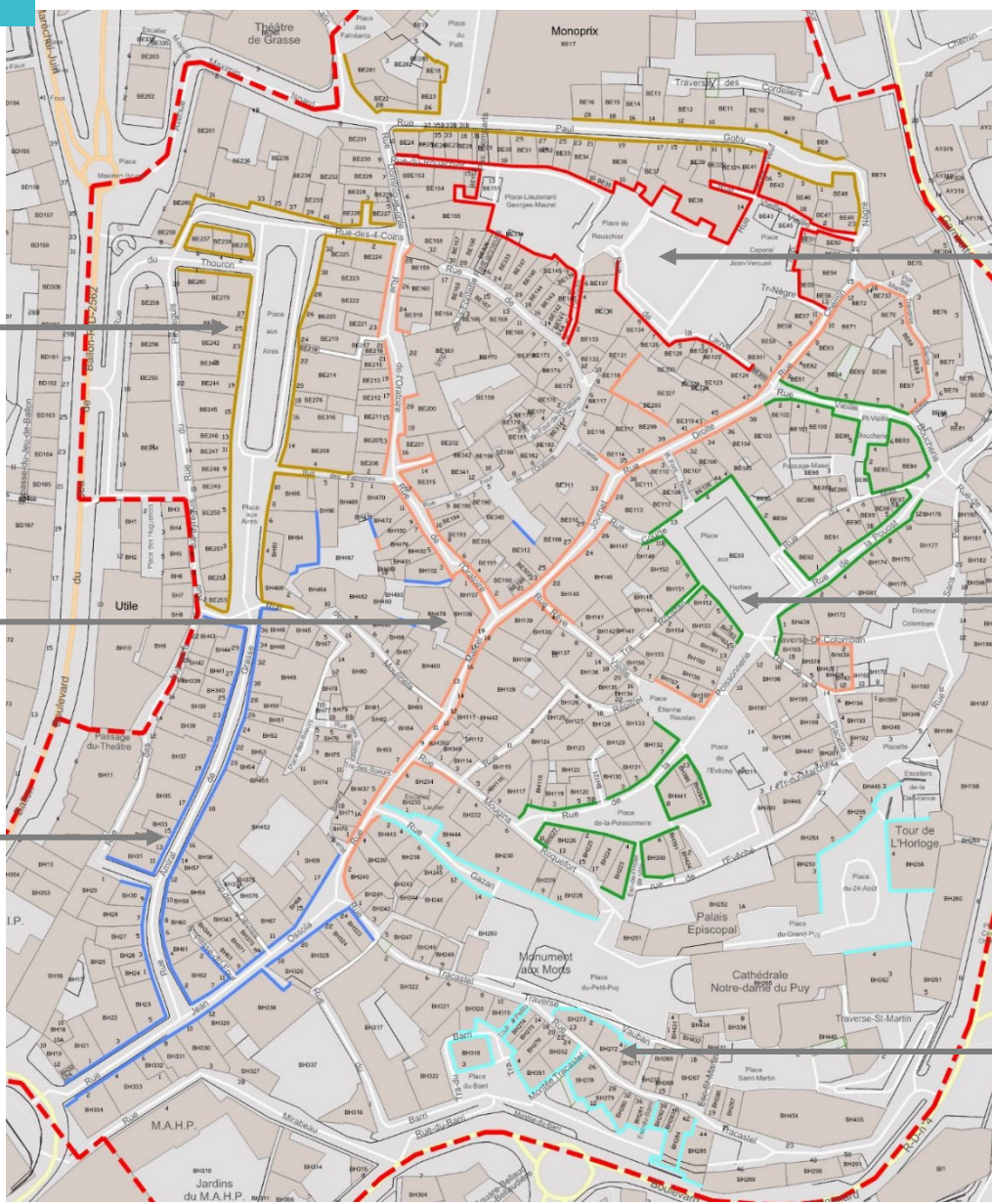
Campagne 1 :
date butoir 30/06/2021

Campagne 5 :
date butoir 1/12/2024

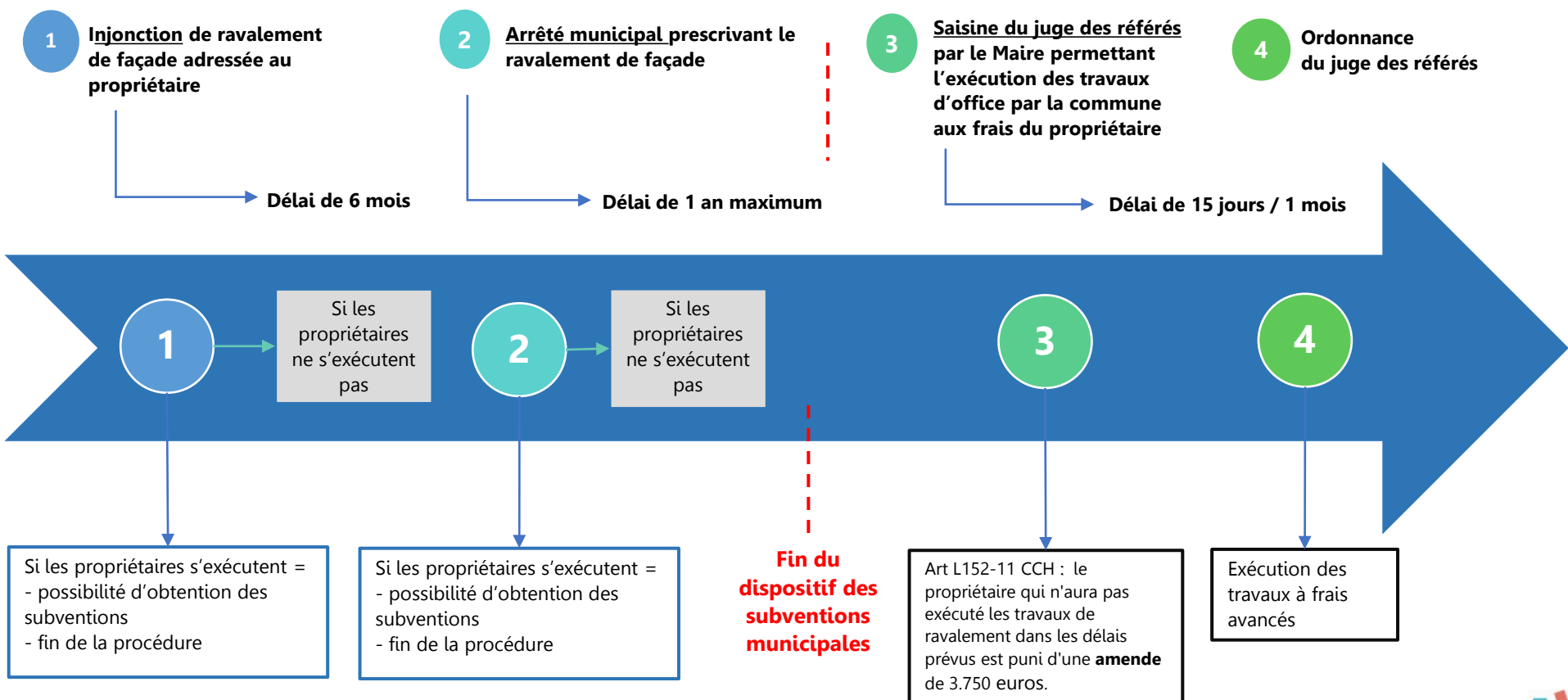
Campagne 6 :
date butoir 1/12/2025

Campagne 3 :
date butoir 1/12/2022

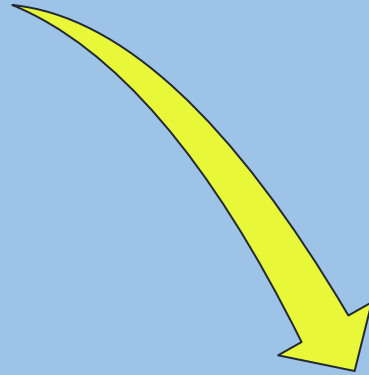
Campagne 4 :
date butoir 1/12/2023



FAÇADES : CALENDRIER DE PROCÉDURE D'INJONCTION AU TERME DE LA DATE BUTOIR DE RÉALISATION DES TRAVAUX



LES ACTEURS



**La réussite de l'opération dépend
de la proactivité de tous les partenaires.**

Acteurs

Pays de Grasse Développement (PGD)

Partie technique : interface avec l'ABF et les maîtres d'œuvre

Partie administrative : accompagne le demandeur pour constituer ses dossiers de demande et de versement de la subvention

Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Valide la conformité de la DP/PC avec la réglementation en vigueur (PSMV).

Signe le PV d'achèvement des travaux

Ville de Grasse

Partie technique : établit la « fiche réseaux Ville » à la demande du MOe pour lister les réseaux Ville de Grasse et préconiser leur encastrement

Partie administrative : délivre la DP et les autorisations de voirie.

Le Conseil Municipal vote les demandes de subventions ; la DAF procède au mandatement

Entreprises et Concessionnaires

Réalisent les travaux conformément au(x) devis validé(s) sous l'autorité du MOe

Syndic / Propriétaire unique

Est l'interlocuteur de PGD à qui il transmet les documents constitutifs de la demande de subvention puis de la demande de paiement (cf liste dans le « pas à pas »)

Maître d'œuvre (MOe)

Mission complète : réalise un diagnostic façade, contacte la Ville et les concessionnaires pour préconiser le traitement des réseaux, dépose la demande de DP/PC, établit le cahier des charges conformément au PSMV, vérifie que les devis sont bien conformes à la DP/PC, suit le chantier, et déclenche la visite de l'ABF pour la validation des travaux

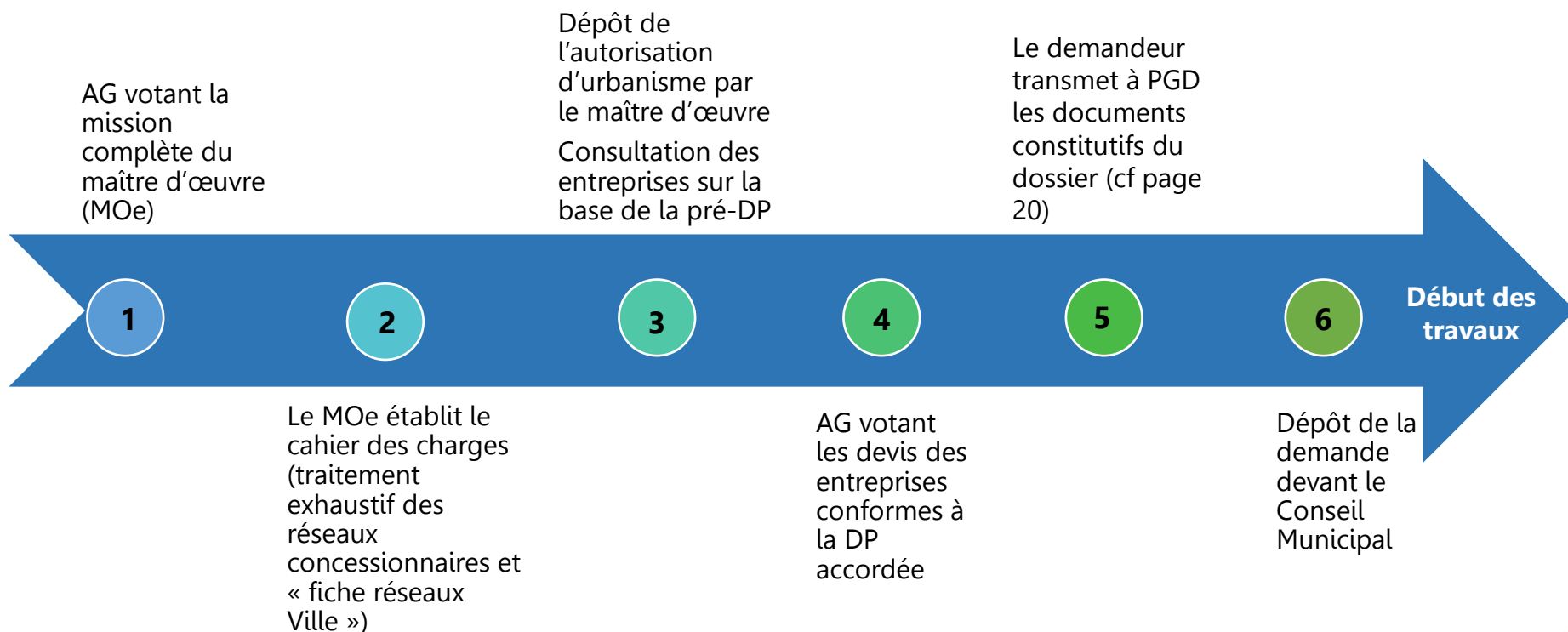
LA SUBVENTION, COMMENT ÇA MARCHE ?

Pas-à-pas : dépôt de la demande de subvention pour les façades

Pas-à-pas : instruction de la demande de subvention

Pas-à-pas : demande de versement de la subvention

PAS-À-PAS : DÉPÔT DE LA DEMANDE DE SUBVENTION



PAS-À-PAS : INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION

1

Transmission par le demandeur (mono-proprétaire ou syndic) à Pays de Grasse Développement (PGD) des documents suivants :

- le contrat de maîtrise d'œuvre en mission complète signé par les deux parties et, si copropriété, le PV d'AG y afférent
- la déclaration préalable de travaux (DP) et son arrêté incluant l'avis ABF
- les devis des entreprises retenues contresignés par le maître d'œuvre qui en garantit ainsi la conformité avec le cahier des charges et la DP, étant précisé que le type de travaux (décroustage total, décroustage partiel ou badigeon) et la surface à traiter doivent clairement être mentionnés sur le devis et, si copropriété, le PV d'AG y afférent
- si mono propriétaire : la taxe foncière
- le RIB du propriétaire ou de la copropriété
- la liste des copropriétaires

2

Transmission par PGD au demandeur de la demande de subvention et de l'engagement.

Sur la base des devis réceptionnés, notre équipe procède au calcul de la subvention, formalisé par un document appelé « demande de subvention ».

3

Transmission par le demandeur à PGD de la demande de subvention et de l'engagement dûment complétés et signés.

4

Présentation et analyse du dossier de demande de subvention en commission équipement et aménagement du cadre de vie.

1 mois après :

5

Vote de la subvention en Conseil Municipal.
> Les propriétaires sont informés par courrier de la Mairie de Grasse de l'octroi de la subvention.

PAS-À-PAS : LA DEMANDE DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le MOe demande à la PGD la réception des travaux
PGD organise la visite avec l'ABF pour réceptionner les travaux

Le demandeur transmet à PGD les factures acquittées du MOe et des entreprises

La subvention est versée directement sur le compte du demandeur (environ 15 jours)
Si copropriété, charge au syndic de la répartir au prorata des millièmes

Fin des travaux

1

2

3

4

5

L'ABF réceptionne les travaux et signe le PV d'achèvement des travaux

La demande de paiement est transmise à la direction financière de la Ville de Grasse

EQUIPE DÉDIÉE



Isabelle Bardone



Cheffe de projet

iblardone@pgdeveloppement.fr

Tél : 04 97 05 57 59

Anne-Claire Lamoureux



Chargée de mission

aclamoureux@pgdeveloppement.fr

Tél : 04 97 05 57 56