



DOSSIER DE PRESSE

Poitiers Cœur d'Agglo : tout savoir sur le programme de ravalement des façades

Jeudi 29 avril 2010, 11h30 • Hôtel de Ville

Contact presse

Service Communication
Eléonore Cazal, attachée de presse
05 49 52 36 44
eleonore.cazal@mairie-poitiers.fr

Sommaire

Ravalement des façades : le charme du centre-ville	p. 3
Périmètre de la campagne de ravalement	p. 4
Fiche d'identité de la campagne de ravalement	p. 5
Aides financières	p. 6
Différentes catégories d'aide envisageables	p. 7
Exemple pratique d'aide au ravalement	p. 8
Textes référents pour toute démarche de ravalement	p. 9

Ravalement des façades : le charme du centre-ville

La campagne de ravalement obligatoire s'inscrit dans la démarche de rénovation de Poitiers Cœur d'Agglo.

Dans une ville, la qualité des façades est essentielle à la perception que nous avons du cadre de vie. Lorsque le patrimoine bâti est omniprésent et d'une grande diversité, comme il l'est à Poitiers, l'aspect des façades conditionne largement l'impression que l'on a de l'espace public et de la ville en général.

L'objectif de cette opération de ravalement est de mettre en valeur les façades de l'hyper-centre, que le temps, la pollution automobile et les intempéries ont malmené. Les espaces publics (place Alphonse Lepetit, par exemple) comme certains monuments emblématiques (église Notre-Dame-la-Grande, hôtel Fumé...) ont ces dernières années été rénovés et réhabilités.

C'est dans cette dynamique que s'achève la restauration du campanile de l'Hôtel de Ville, première figure symbolique du lancement de cette campagne de ravalement à destination des propriétaires privés et publics.

Premier battement de Cœur d'Agglo pour la dimension de coopération entre propriétaires privés et pouvoirs publics, cette campagne marque une nouvelle étape vers un centre-ville plus clair, plus harmonieux et plus chaleureux pour tous les poitevins.

Périmètre de la campagne de ravalement



1 : la place du Maréchal Leclerc dans sa totalité, les rues Lebasclès et Claveurier dans leur totalité et la rue du Puygarreau, du n°3 au n°11.

2 : la rue Victor Hugo dans sa totalité.

3 : la rue Charles Gide dans sa totalité.

4 : la rue Carnot du n°1 au n°31 et du n°2 au n°34.

5 : la rue Saint Nicolas dans sa totalité.

6 : la rue du Petit Bonneveau du n°10 au n°16 et du n°15 au n°17 et la rue du Maréchal Foch du n°38 au n°40 et du n°41 au n°43.

7 : la rue Bourcani dans sa totalité.

8 : la rue Magenta du n°1 au n°35 et du n°2 au n°40.

Fiche d'identité de la campagne de ravalement

- Le périmètre comprend 160 immeubles
- 100 nécessitent des travaux (soit 65% des immeubles) soit 1,3 km de façades prochainement ravalées
- 70% des immeubles concernés devront faire l'objet de travaux dans les 2 ou 3 ans et 30% dans les 5 ans

Pour cette campagne de ravalement, les propriétaires poitevins sont accompagnés tout au long du processus par la Mairie de Poitiers. Plusieurs aides sont prévues afin de faciliter les démarches :

- Une aide technique pour le montage du projet et le suivi des travaux
- Une aide administrative pour les différentes démarches à effectuer (demande de subvention, autorisation des travaux...)
- Une aide financière (sous conditions d'obtention)

A noter qu'un travail de répertorisation de l'ensemble des façades concernées a été effectué par les services de la Mairie de Poitiers dans le but d'anticiper les interventions que devront effectuées les propriétaires, et de pouvoir les accompagner au mieux.

Aides financières

A qui sont destinées les aides ?

Elles sont destinées aux ménages, y compris les personnes seules. Toutefois, le membre d'une SCI ou d'une copropriété, dès lors que ses revenus n'excèdent pas ceux mentionnés ci-après, peut bénéficier d'une aide correspondant à la part de façade lui incombant.

Quels types de travaux peuvent faire l'objet d'aides?

Tous les travaux liés au ravalement de la façade peuvent être aidés :

- Les échafaudages et dispositifs de sécurité,
- La reprise ou le nettoyage des façades (enduits, pierre...), des souches de cheminée,
- Le traitement des objets indésirables en façade, notamment les tuyaux,
- Les menuiseries (réparation, changement, peinture...),
- La reprise des éléments de zinguerie (gouttières, descentes, bavettes...).

Les aides ne prennent pas en compte la partie vitrine proprement dite des commerces, mais prennent en compte les éléments de bâti qui les supportent ou les encadrent.

Qui décide de l'attribution des aides ?

Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche des interventions à réaliser. C'est sur cette base que les projets doivent être conçus.

Les demandes de subvention sont examinées par une commission mensuelle réunissant élus, professionnels et représentants des habitants. La commission vérifie en particulier que :

- Un avis favorable a été donné par l'Architecte des Bâtiments de France,
- L'identité du patrimoine est prise en compte.

Par exemple, si les fenêtres du bâtiment étaient en bois au moment de sa construction, il faut qu'en cas de changement, elles soient en bois.

Différentes catégories d'aide envisageables

1. L'aide à la personne

L'aide à la personne est conditionnée par les revenus des propriétaires et la composition du ménage.

Le taux d'aide peut atteindre 50% du montant des travaux pour les ménages dont les revenus sont les plus modestes.

2. L'aide à la pierre

L'aide à la pierre est réservée aux façades complexes dont le coût des travaux justifie une aide exceptionnelle. C'est en particulier le cas des ravalements qui nécessitent une reprise des pierres de taille.

Cette aide est distribuée sans condition de ressources.

Conditions d'attribution	Montant de l'aide
Sans architecte	2% du montant des travaux plafonnés à 1000 € par opération
Avec architecte	10% du montant des travaux plafonnés 5000 € par opération

3. L'aide au diagnostic et au suivi des travaux

Une aide à la conception du projet et au suivi des travaux est attribuée. Elle concerne l'ensemble de la mission de l'architecte ou du maître d'œuvre agréé depuis la phase de diagnostic jusqu'à la fin des travaux.

Cette aide est distribuée sans condition de ressources, mais sous réserve de réalisation des travaux. Le montant de l'aide est égal à 50% du coût de maîtrise d'œuvre plafonné à 12% du coût des travaux.

4. L'aide aux fenêtres en bois

Quand le remplacement ou la réparation d'une fenêtre est nécessaire, une aide est proposée sous réserve que la typologie de la fenêtre mise en œuvre ou réparée respecte le caractère du bâtiment, le montant de l'aide est calculé en fonction des travaux retenus.

Cette aide est étendue à l'ensemble du centre ville (périmètre du secteur sauvegardé).

Exemple pratique d'aide au ravalement

Le ménage se compose d'un couple avec deux enfants à charge vivant dans une maison de ville lui appartenant.

Les revenus imposables annuels du couple sont égaux à 40.000 €.

Le coût prévisionnel du projet se décompose ainsi :

Changement de fenêtres en bois	= 4.000 €
Travaux sur pierres de taille	= 11.000 €
Autres travaux de ravalement	= 12.000 €
Honoraires d'architecte	= 3.000 €

Coût total du ravalement = 30.000 €

Le calcul des aides de la Ville de Poitiers donne le résultat suivant :

Aide à la personne	= 5.292 €
Aide à la pierre	= 1.100 €
Aide aux fenêtres en bois	= 960 €
Aide à la maîtrise d'œuvre	= 1.500 €

Montant total des aides versées = 8.852 €

Pour ce ménage, le pourcentage global des aides versées par la Ville de Poitiers par rapport au coût de l'opération sera de 30% environ. Le montant des prestations restant à la charge du ménage sera de 21.148 €.

Textes référents pour toute démarche de ravalement

Code de la construction et de l'habitation

(Articles L132.1 à L132.5 et R132.1)

Le code impose à tout propriétaire de ravalement sa façade régulièrement.

Délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2008

Elle définit les principes de la politique de ravalement des façades à Poitiers.

Arrêté préfectoral du 16 décembre 2008

Il inscrit Poitiers sur la liste des communes autorisées à faire procéder au ravalement des immeubles situés sur leur territoire.

Délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2009

Elle définit les aides au ravalement des façades.

Arrêté du Maire de Poitiers du 26 janvier 2009

Il définit le premier périmètre de ravalement et les conditions de mise en œuvre de l'obligation.