

## Elaborer son projet et entreprendre des démarches



### Comment élaborer votre projet de ravalement ?

**Un seul contact** pour toutes les démarches : **le conseiller patrimoine**

Quels sont les travaux à entreprendre ? Dans quels délais il convient de les entreprendre ? Comment s'y prendre ? Quelles pièces administratives présenter ?

Pour toutes vos démarches techniques et administratives, le conseiller patrimoine est à votre disposition au Point d'Information Poitiers Cœur d'Agglo au 8, rue des Grandes Ecoles. Il vous aidera au montage des dossiers administratifs (demandes d'autorisation diverses) et d'aides financières.

Au-delà de la problématique des façades, le conseiller patrimoine peut assister les propriétaires qui souhaiteraient faire évoluer leur logement (amélioration énergétique, accessibilité, conditions de confort, extension, etc.).

### Les démarches

#### 1. La demande d'autorisation d'urbanisme

Les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Si les travaux sont plus importants et engagent une restructuration du bâti, un permis de construire peut être nécessaire.

#### 2. La demande d'aides financières

Le dossier est à déposer en même temps que la demande d'autorisation au titre de l'urbanisme, au guichet « permis de construire » de l'Hôtel de Ville de Poitiers. Il se compose de :

- une lettre de demande d'aides financières,
- un descriptif sommaire de la façade et des travaux,

- le coût du projet et sa décomposition par poste,
- un plan de financement si d'autres aides sont attendues,
- la dernière attestation fiscale concernant l'impôt sur les revenus.

Des formulaires et modèles sont disponibles pour ces pièces (sauf impôts).

#### 3. La demande d'autorisation d'occuper le domaine public

Si une occupation du domaine public est à prévoir (échafaudage, benne, véhicules de chantier...), une autorisation spéciale est à demander à l'Hôtel de Ville de Poitiers. Elle donne lieu au versement d'une redevance. Ces formalités sont en général accomplies par les entrepreneurs qui doivent s'engager sur leurs dates d'intervention.

## Textes et contact

### Les textes

#### → Code de la construction et de l'habitation

(Articles L132.1 à L132.5 et R132.1)

Le code impose à tout propriétaire de ravalier 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.



### Contact

Pour toutes les démarches, un seul contact

Chargé de mission rénovation du patrimoine

Téléphone : 05 49 52 38 98

Adresse électronique : [pie@agglo-poitiers.fr](mailto:pie@agglo-poitiers.fr)

Une seule adresse

Point d'Information Poitiers Cœur d'Agglo

8, rue des Grandes Ecoles

86000 Poitiers



# Ravalement des façades

## Une action du programme Poitiers Cœur d'Agglo

Une action du programme Poitiers Cœur d'Agglo

Le périmètre de ravalement **obligatoire**

Les aides **financières**

**Élaborer son projet** et entreprendre les démarches

Textes et **contacts**

## Pourquoi ravaler les façades ?

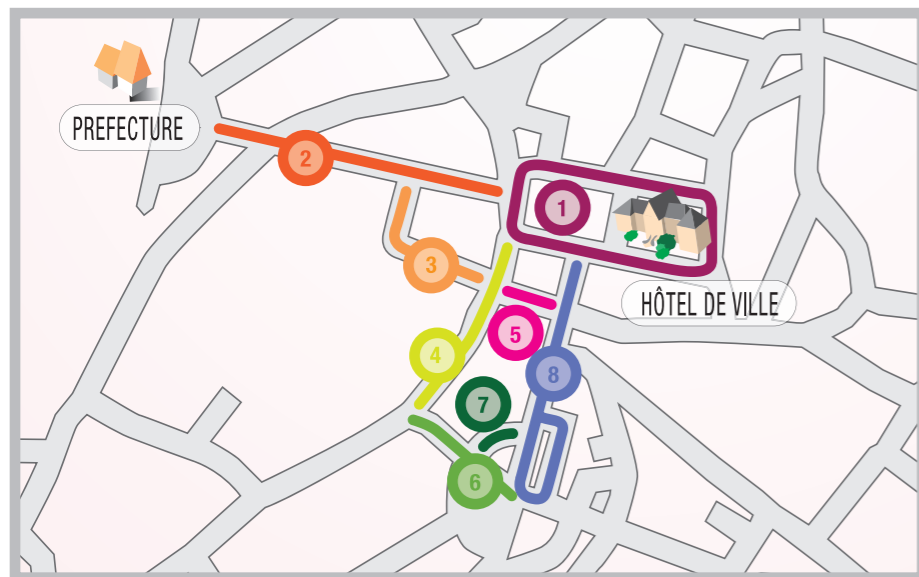
Dans une ville, la qualité des façades contribue à la perception de l'espace urbain. En particulier lorsque le patrimoine bâti est omniprésent et d'une grande diversité, l'aspect des façades conditionne largement l'impression que l'on a de l'espace public et de la ville en général.

Le centre-ville de Poitiers est couvert par un secteur sauvegardé. Sur ce périmètre, l'Etat et l'Agglomération de Poitiers élaborent une

politique de mise en valeur du patrimoine traduite dans un document stratégique, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Le Conseil municipal de Poitiers a décidé de mettre en place un ravalement obligatoire des façades sur un premier périmètre.

Sont concernés les immeubles situés autour des espaces publics aménagés dans le cadre de Poitiers Cœur d'Agglo.

## Périmètre de la campagne de ravalement obligatoire



- 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

## Les 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 peut bénéficier, dans certaines conditions, 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, profes-

sionnels et représentants des habitants. La commission vérifie en particulier que :

- les projets prévoient les travaux prévus dans les fiches d'intervention,
- 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.

### Les aides

#### 1. L'aide à la personne

L'aide à la personne est conditionnée par les revenus des propriétaires et la composition du ménage. Plus ces revenus sont élevés et moins l'aide est importante.

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 :

- **Sans architecte**  
2% du montant des travaux plafonnés à 1 000 € par opération.
- **Avec architecte**  
10% du montant des travaux plafonnés 5 000 € 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).

### Deux exemples pratiques (non contractuels)

#### Exemple 1

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 €.

#### Exemple 2

Le ménage se compose d'une personne seule vivant dans un appartement en copropriété lui appartenant.

Les revenus imposables annuels de la personne sont égaux à 12 200 €.

Le coût prévisionnel du projet à la charge de la personne se décompose ainsi :

- Changement de fenêtres en bois 1 200 €
- Autres travaux de ravalement 3 000 €

**Coût total du ravalement 4 200 €**

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

- Aide à la personne 2 100 €
- Aide aux fenêtres en bois 240 €

**Montant total des aides versées 2 340 €**

Pour cette personne, le pourcentage global des aides versées par la Ville de Poitiers par rapport au coût de l'opération lui incombant sera de 56% environ. Le montant des prestations restant à la charge de cette personne sera de 1 860 €.