



LES CAMPAGNES DE RAVALEMENTS OBLIGATOIRES



Réunion d'information du 14 septembre 2021 à 16h45
espace Saint Nazaire à la Cité de Carcassonne

Qu'est ce qu'une campagne de ravalement obligatoire ?

□ Rappel réglementaire :

Articles L.132-1 à L.135-5 du Code de la construction et de l'habitation :

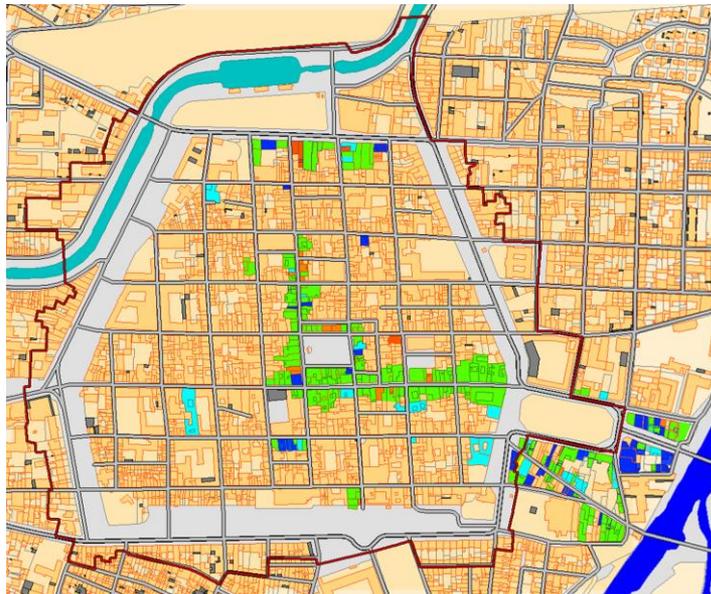
«Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.»

Pourquoi ?

4 raisons pour décider d'un ravalement :

- **Protéger l'immeuble;** un entretien régulier des façades protège l'immeuble des intempéries, et évite des interventions plus onéreuses.
- **Affirmer la valeur d'un patrimoine;** un ravalement respectueux des particularités architecturales des façades valorise l'ensemble du bien.
- **Contribuer à l'embellissement de l'environnement urbain;** le ravalement préserve et améliore le cadre de vie.
- **Protéger l'espace public,** en empêchant la chute d'éléments sur la voie publique. La responsabilité civile et financière des propriétaires est engagée en cas de sinistre.

les cinq campagnes de ravalements



De mai 2015 à juin 2021.

Sur cette période, **281** façades et **170** vitrines ont été réalisées ou sont en cours.

Ce qui représente :

4 025 000 € H.T. de travaux et honoraires H.T.

1 140 000 € de subventions municipales notifiées et payés aux propriétaires.

Sur les **90** entreprises qui ont œuvrées sur ces chantiers de rénovation, **83** sont de l'Agglomération (**92%**), dont **44** de Carcassonne (**49%** des intervenants).

L'impact des campagnes de ravalement est significatif sur la rénovation des logements et des commerces.

LEGENDE

	TX REALISES
	TX INACHEVES
	TX NON REALISES
	DP VALIDEE
	DP A L'ETUDE
	PAS DE CONTACT

Le ravalement des immeubles est un vecteur de développement.

Objectif: accroître l'attractivité d'une rue, d'une place.

- **Espace public** : valoriser les aménagements,
- **Espace privé** : réhabiliter l'habitat, le commerce.

Les **façades et les devantures** forment l'**interface indissociable** entre l'espace public et l'espace privé.

Elles participent à la qualité **du cadre de vie**.

Le choix des périmètres

En priorité des façades groupées sur:

- les entrées principales dans la Bastide,
- les axes de liaison comme le Pont Neuf et le Pont Vieux,
- Les fronts d'îlots stratégiques, place Carnot, les Halles, square Gambetta.

Mais également, des façades isolées car particulièrement dégradées.

Quels sont les travaux concernés ?

- le traitement des façades;
- les menuiseries,
- les ferronneries,
- les devantures commerciales et les enseignes.
- la mise en discrétion des réseaux (électricité, téléphone, éclairage public)

La procédure

- Conseil municipal du 13 novembre 2014 : sollicitation de la Préfecture pour habilitier Carcassonne à engager la procédure,
- Conseil municipal du 18 décembre 2014 : arrêt du 1^{er} périmètre et du dispositif d'aides financières,
- Arrêté préfectoral du 19 janvier 2015 autorisant la ville à engager la procédure,
- Conseil municipal du 23 mai 2019 : arrêt du 5^e périmètre de ravalement obligatoire et du dispositif d'aides financières,
- Arrêté municipal du 24 mai 2019 notifié à chaque propriétaire suite à la réunion et rendant obligatoire le ravalement des façades dans un délai de 12 mois.

Les aides municipales actuelles

- 40 % des travaux plafonnés à 25 000 € H.T. par parcelle.
- Une prime forfaitaire de 1 500 € sera attribuée aux façades réalisées dans les neuf premiers mois.
- 40 % également pour les travaux sur les devantures commerciales, plafonnés à 20 000 € H.T.
- 50 % pour les honoraires d'architecte sur la mission complète, plafonnés à 8 000 € H.T.

Quelles sont les sanctions ?

- Les propriétaires qui n'auront pas exécuté les travaux dans les délais s'exposeront aux sanctions prévues par l'article L.152-11 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit une amende de 3 750 €.
- En conséquence, les travaux seront alors réalisés par la Ville aux frais des contrevenants en suivant la procédure afférente avec émission de titres de recettes et inscription d'un privilège spécial immobilier.

Un guichet unique d'information

- **Service Maison de l'Habitat au 04.68.77.71.58**
- **Conception du projet**
- Pour un projet adapté à l'immeuble il est conseillé d'être accompagné par un architecte, un maître d'œuvre et des entreprises qualifiées.

Autorisations d'urbanisme et de financements

- Le maître d'ouvrage est invité à prendre contact avec le guichet de la Ville concernant les diverses autorisations de travaux à obtenir et déposer les dossiers de demande de subventions.
- Le projet peut être vu avec l'architecte conseil de la Ville et l'Architecte des bâtiments de France.
- Des mises en conformité de sécurité incendie, d'accessibilité, de réseaux et boîtes aux lettres peuvent également être nécessaires dans l'immeuble.

Réalisation des travaux

- L'entreprise générale ou le maître d'œuvre dépose une Déclaration d'Intention de Commencer les Travaux (D.I.C.T) auprès des concessionnaires des réseaux sur le site dédié :
- www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr
- L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la nécessité de demander l'autorisation d'occupation du domaine public pendant la durée du chantier et de vérifier les garanties légales d'assurances qui lui incombent ainsi que celles des entreprises (dommage ouvrage, décennale, bon fonctionnement, parfait achèvement).

Les étapes du ravalement obligatoire

Lettre d'injonction accordant un délai de 12 mois pour ravalement des façades sur rues

Le ravalement est effectué dans les 9 premiers mois



Le ravalement est effectué dans les 12 mois



Le ravalement n'est pas effectué



Arrêté de sommation prescrivant les travaux à exécuter dans un délai déterminé par le Maire



Une prime forfaitaire de 1500 € sera délivrée en plus des subventions de la Ville



Subventions de la Ville



Le propriétaire n'effectue pas les travaux imposés : Exécution d'office des travaux de ravalement par la Ville aux frais du propriétaire suivant la procédure afférente qui expose les propriétaires à une amende de 3 750 €.



4 rue de Verdun

Maitre d'œuvre : ARTEC et Cie, architectes
Artisans : Ent. LCE DECO (peinture et vitrerie)
Ent. PUJOL (menuiseries métalliques)
Ent. Nicolas BENOEAU (démolition, gros

Ent. GOMEZ (menuiseries bois)



Façade du 19^e siècle.
Restitution des menuiseries en bois avec un double vitrage.
Large débord de génoise,
Rajout de gardes corps pour la sécurité en acier plein.



9 rue de Verdun

Maitre d'œuvre : ARTEC et Cie, architectes

Artisans : SARL RIBO (menuiseries)

Ent. PUJOL (menuiseries alu)

Ent. METAL D'OC (devanture commerciale)

Ent. LCE PLOMBERIE



Façade du 19^e siècle.

Intervention sur un élément des années 1950 avec conservation du balcon avec main courante en tube.

Travail très fin de la protection en zinc de la devanture plaquée constituée de panneaux en joints creux.

12 rue de Verdun

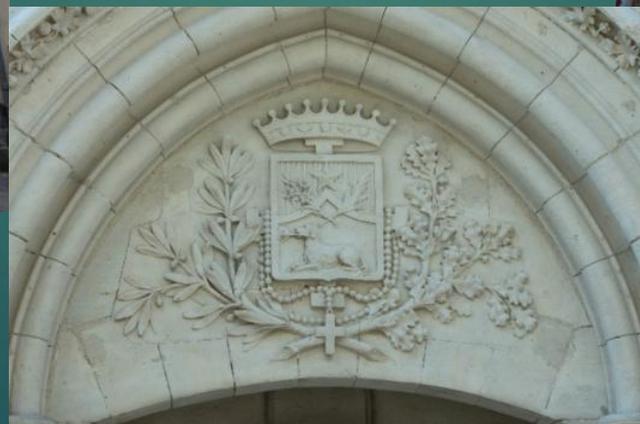
Maitre d'œuvre : Bernard MASSERON, architecte
Artisans : EURL CARLES (menuiseries)
Ent. RODRIGUEZ-BIZEUL
Ent. LANGUEDOC ALU



Travail sur les menuiseries, les fenêtres à petits carreaux, la génoise.
Volonté d'affirmer un immeuble d'angle avec les chaînes verticales de couleur rouge surligné de blanc.

17 rue de Verdun

Artisans : SARL ESTEBAN (peinture)
Ent. BRENAS PECH (vitrail)



Restauration complète de la façade dans les règles de l'art avec la réalisation d'un travail de gommage de la pierre.
Restauration complète sur les vitraux (dépose et réfection complète en atelier).

30 rue de Verdun

Artisan : Ent. SIPRIE (peintures - façade)



Façade en pans de bois, restitution de larges débords de chevrons.

Cadre et contrevents en bois, badigeon gris bleu.

Devanture plaquée en béton des années 1950 comprenant maçonnerie et métal.

Grille d'imposte en fonte moulée avec un motif floral en forme de palmette et de rinceau.



32 rue de Verdun

Artisan : Ent, ALAIN (peintures)



Façade art déco aux étages sur un soubassement à bossages réalisé au mortier vers 1910.
Corbeille en acier martelé au décor végétal.

38 rue de Verdun

Maitre d'œuvre : CV ARCHITECTURE
Artisan : Ent. André ATHANIE (peintures)



Façade art déco réalisée par M. Tarbouriech sur un bâtiment du 17^e siècle.
Seul le dernier étage en conserve les caractéristiques.

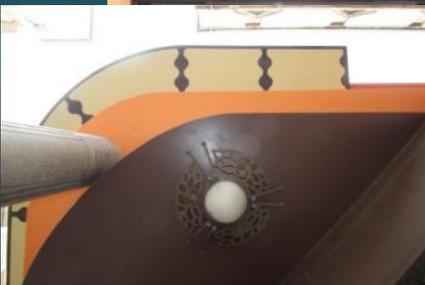


57 rue de Verdun

Maitre d'œuvre : Cécile ESCOUROU, architecte
Artisans : Ent. PUERTO (peintures)
Ent. GOMEZ (menuiseries)
Ent. RAVALEMENT 2000
(enduit, badigeon)



Façade art déco réalisée par l'architecte Belin.



La mise en teinte de la façade de cet immeuble d'angle des années 1930 a permis de privilégier la riche composition architecturale d'origine. Travail extraordinaire sur les matières, aciers, marbre, bétons et mortiers.

Un trompe l'œil donnant sur les halles et la cathédrale fait participer le pignon à l'ambiance urbaine.



58 rue de Verdun

Maitre d'œuvre : Cécile ESCOUROU, architecte
Artisans : Ent. RAVALEMENT 2000
(enduit, badigeon)
Ent. DURAND (menuiseries)



Le badigeon jaune a été rétabli et l'ensemble des volets persiennés restauré. Le choix des teintes a été fait en fonction de la devanture plaquée en marbre de Caunes Minervois dont une partie de l'entablement est une mosaïque réalisée par GENTIL et BOURDET pendant la période Art Nouveau.



29-31 rue Chartran

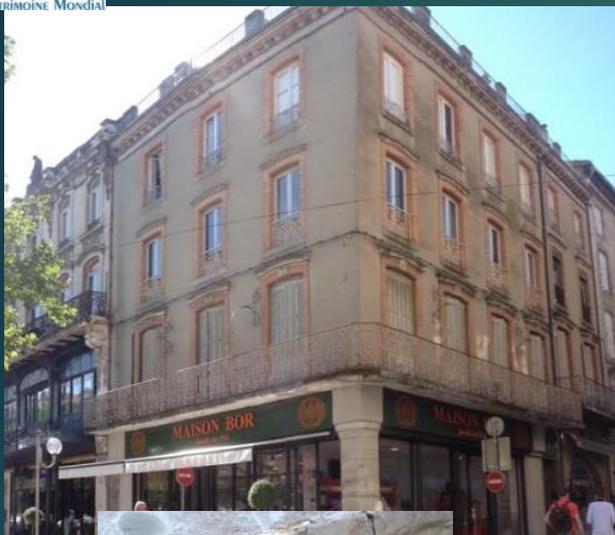
Maître d'œuvre : Adrien Plinet, architecte
 Artisans : SARL SEGUIN
 (enduit, badigeon)
 Ent. PUERTO (peintures)
 Ent. GOMEZ (menuiseries)



Travail sur les menuiseries, les
 ferronneries, les éléments en terre cuite.

19 place Carnot

Maître d'œuvre : Adrien Plinet, architecte
Artisans : SARL SEGUIN (enduit, badigeon)
Ent. PUERTO (peintures)
Ent. GOMEZ (menuiseries)
Ent. AUDOISE FERRONERIE (serrureries)



Photos
Adrien Plinet

Travail sur la brique, le balcon et les menuiseries sur d'anciennes structures médiévales.

Au rez-de-chaussée, piliers d'angle et poutre sablière probablement des anciens couverts médiévaux.



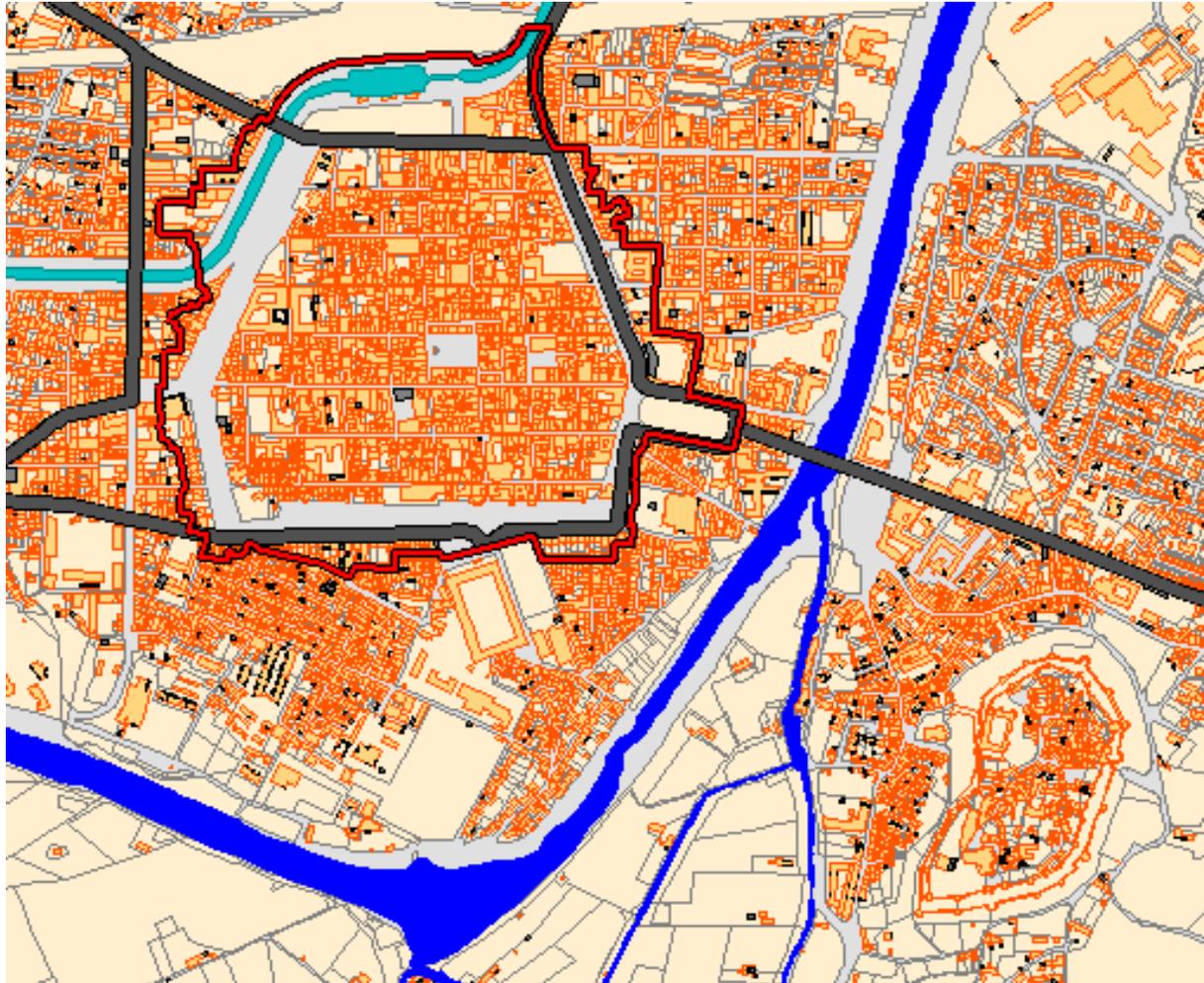
20 place Carnot

Maître d'œuvre : Adrien Plinet, architecte
Artisans : SARL SEGUIN (enduit, badigeon)
Ent. PUERTO (peintures)
Ent. GOMEZ (menuiseries)
Ent. AUDOISE FERRONERIE (serrureries)



En haut de l'immeuble la statue de Saint-Vincent de Paul.
L'acier et les fines colonnes en fonte rythment la façade réalisée en 1894.

Les étapes d'une Campagne



Le choix du site
La définition du programme

L'enveloppe budgétaire
le taux des subventions

Le calendrier

Merci de votre attention

