



Un plan façades à Tonneins (2012-2016) retour d'expérience 5 ans après

par **Dominique Lambert**

Architecte-conseiller CAUE de Lot-et-Garonne



Contexte : l'OPAH RU Cœur de Garonne

En 2012, la ville de Tonneins (9 014 habitants) initie, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Val de Garonne, une Opération Façades.



- **requalifier le centre ancien** en intervenant sur le cadre bâti
- **inciter et soutenir** les propriétaires souhaitant réaliser des travaux de ravalement de façades au travers d'un accompagnement technique et des aides financières publiques
- objectif : une intervention sur **90 façades sur 5 ans**.



L'Opération Façades vient en complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) en cours sur le cœur de ville.

L'OPAH RU est scindée en 3 volets d'intervention :

- Urbanisme Foncier
- Aménagement des espaces publics
- Habitat / Patrimoine

L'Opération Façades s'inscrit dans le volet Habitat/ Patrimoine.



État des lieux du bâti dans le périmètre l'OPAH RU Cœur de Garonne



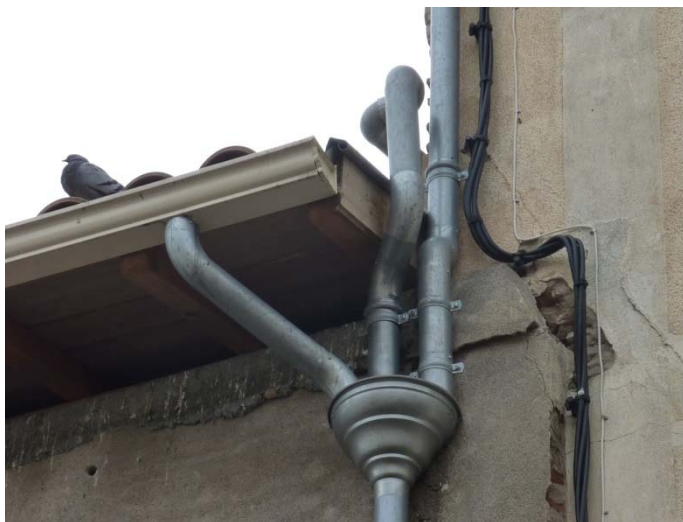
Exemples



État des lieux du bâti, détails : désordres, altérations



État des lieux du bâti , détails : désordres, altérations



Règles d'intervention

L'Opération s'applique uniquement aux façades des immeubles de plus de 15 ans, localisés dans le périmètre de l'OPAH RU Cœur de Garonne et visibles de la voie publique. (centre ancien de Tonneins site inscrit)

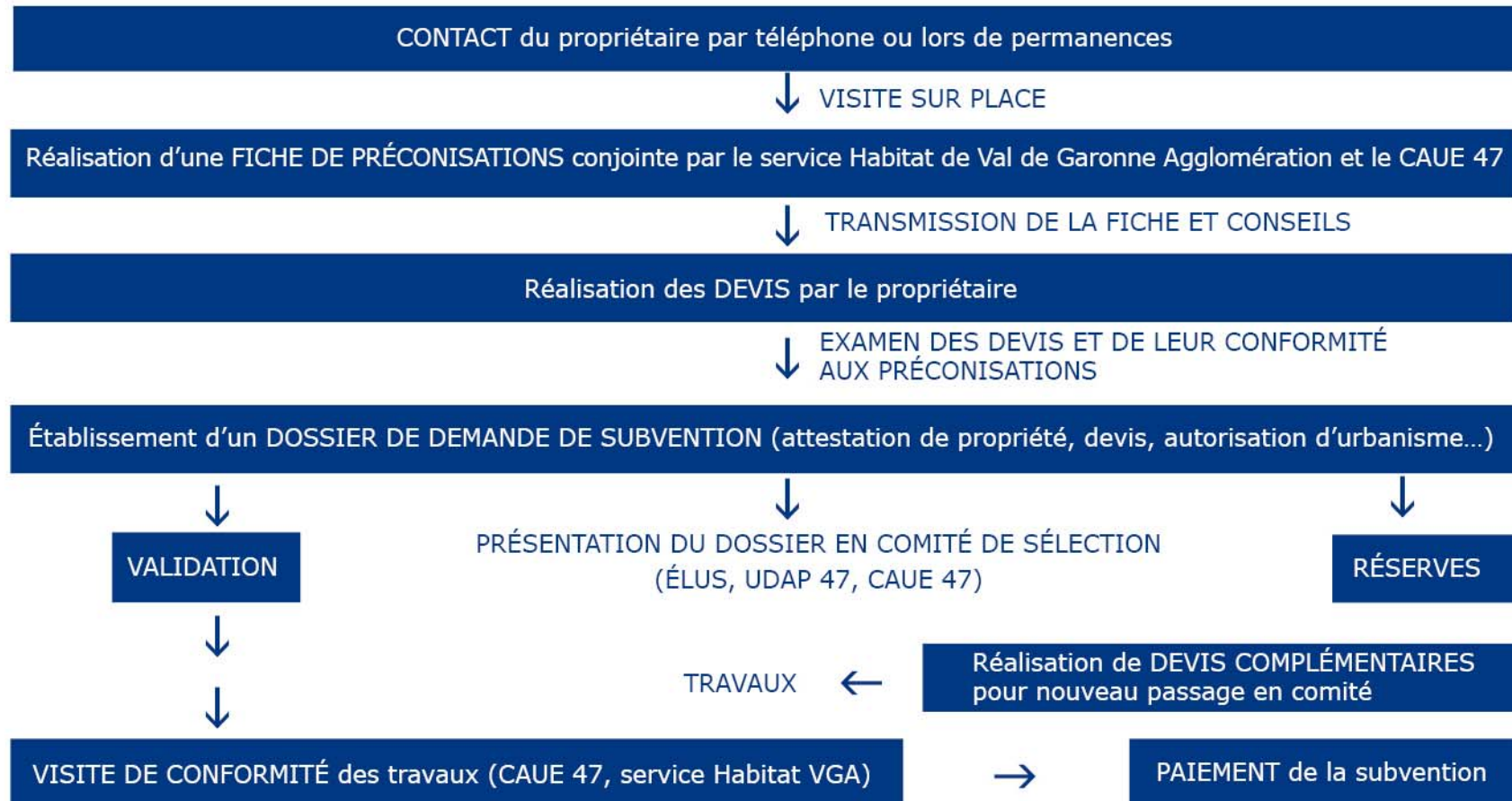
La participation financière est plafonnée à 5000 €HT par façade éligible.

- 40% du montant total HT plafonné pour les propriétaires bailleurs et assimilés
- 50% du montant total HT plafonné pour les propriétaires occupants



Démarche

L'Opération Façades apporte **une aide technique du CAUE** et un **concours financier**.



Méthode

Fiche de préconisations

- un **état des lieux**
- des **préconisations** :
 - murs de façade,
 - baies et menuiseries,
 - modénatures,
 - égout de toit ,
 - évacuations d'eaux de pluie, réseaux, etc.

VILLE DE TONNEINS "OPERATION FACADES"		
FICHE DE PRESENTATION DU PROJET		
caue 47 Préconisations de travaux réalisées avec le concours de l'architecte conseiller du CAUE 47		
		Date : xx/xx/xxxx Propriétaire : xxxxxxxxxxxxxxxx Coordonnées : Statut du propriétaire : xx Adresse de l'immeuble : xxxxxxxxxxxxxxxx Année de construction : ≤1900 Demande : Réfection d'une façade
ELEMENTS ARCHITECTURAUX	ETAT DES LIEUX	PRECONISATIONS
Mur de façade 	Immeuble de trois niveaux avec un commerce au rez-de-chaussée et des percements réguliers aux étages. La façade est recouverte d'un enduit projeté dans un ton blanc cassé. Quelques traces de salissures. Le commerce est protégé par un auvent sur piliers béton qui file sur la façade de l'immeuble contigu.	Piquage des enduits et réalisation d'un enduit à la chaux naturelle colorée finition lisse ou talochée fin. La finition sera assurée par la pose d'un badigeon ocre clair.
Baies 	Le rez-de-chaussée est composé d'une large vitrine rectangulaire tandis que chacun des étages est percé de deux baies rectangulaires avec volets bois pleins.	Les gonds des volets seront vérifiés et les encadrements de baie seront réparés, selon nécessité, brossés et rejointoyés. Ces encadrements de baie seront soulignés par une bande plus claire de 20 cm de largeur au badigeon de chaux. Si remplacement des fenêtres, menuiseries bois avec découpages en carreaux rectangulaires (plus hauts que larges). Peinture des menuiseries et des volets bois dans la gamme des gris.
Corniche 	Corniche en pierre avec modillons. Couverture du dessus de la corniche par des tuiles mécaniques de marseille avec léger débord.	Nettoyage, rejointoiement et application d'un badigeon dans le ton des encadrements de baie. La bande sous corniche de 20 cm dessinée par une surépaisseur d'enduit sera conservée et badigeonnée dans le même ton. Dépose des tuiles de marseille et réalisation d'un dessus en zinc avec débord formant goutte d'eau.
Enseigne 	L'auvent est composé de PVC et un store en tissu protège le magasin du soleil.	Pas de demande particulière du propriétaire.
Evacuation eaux de pluie	Descentes EP semblent en bon état. Chéneau derrière corniche non visible.	Etat à vérifier.
Dénaturations (climatiseurs, réseaux électriques...)	Câbles électriques apparents.	Mise en peinture des câbles électriques dans le ton du mur.
Suite à donner : devis à établir avec le détails des matériaux et de la mise en œuvre (fournir les fiches techniques) Les travaux sont soumis à autorisation (déclaration préalable DP) <i>les échantillons seront présentés avant exécution (enduits, peintures)</i> <i>les marques et références des produits seront demandées, les fiches techniques sont souhaitables</i>		

Exemple : examen d'un dossier de demande de subvention

Demande du propriétaire : XXX

Réfection de deux façades et peinture des menuiseries

Murs de façade

1 / Etat des lieux

- façades enduites au ciment,
- recouvertes d'une peinture,
- enduit fissuré à certains endroits avec traces d'humidité notamment au pied du bâtiment
- encadrements de baies marqués par une bande de peinture blanche.



2 / Préconisations

- piquage, application d'un enduit à la chaux naturelle teintée dans les ocres clairs, encadrements de baie et corniches détachés par un badigeon (bande de 20 cm)
- réparations ponctuelles et rejointoiement de la corniche

3 / Devis

- piquage des murs, dégrossis à la chaux naturelle, réalisation d'un enduit de finition St-Astier (ref. à définir avec une finition talochée à l'éponge)
- réparation rejointoiement et badigeon de finition sur la corniche
- badigeon de finition sur les encadrements de baies

Exemple : examen d'un dossier de demande de subvention

Menuiseries

1 / Etat des lieux

- fenêtres, porte d'entrée et porte-fenêtre d'un des logements sont en PVC,
- les volets sont en bois peints

2 / Préconisations

- mise en peinture des volets, après réparation si nécessaire, et du coffre du rideau métallique.

3 / Devis

- 6 paires de volets, 1 porte : préparation, sous-couche, finitions
- grille fer : préparation, antirouille, laque de finition

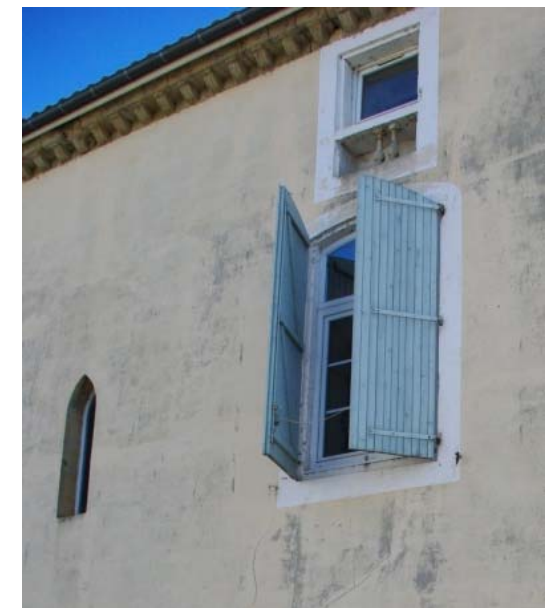
Éléments de décors : balustres

1 / Etat des lieux

- allèges des fenêtres du dernier niveau sont munies de balustres, certaines étant manquantes (3U)

2 / Préconisations

- repose des balustres manquantes conservées par le propriétaire et finition par badigeon (identique encadrements)



3/ Devis :

- repose des balustres

Exemple : examen d'un dossier de demande de subvention

Avant



Après



Exemple : examen d'un dossier de demande de subvention

Bilan financier

Coût des travaux : 2 façades

Poste maçonnerie :	15 941.66 € TTC	14 492.42 € HT
Poste peinture :	1 341.45 € TTC	1 219.50 € HT
Total	17 283.11 € TTC	15 711.92 € HT

Subvention prévisionnelle : 40 % plafonné à 5 000 € HT par façade

Proposition d'intervention sur 2 façades (principale + pignon)

Commune de Tonneins (20 %)	= 2 000.00 €
Val de Garonne Agglomération (20 %)	= 2 000.00 €
TOTAL	= 4 000.00 €

Reste à charge pour le propriétaire : **13 283,11 TTC**

Avant



Après



Avant



Après



Avant



Après



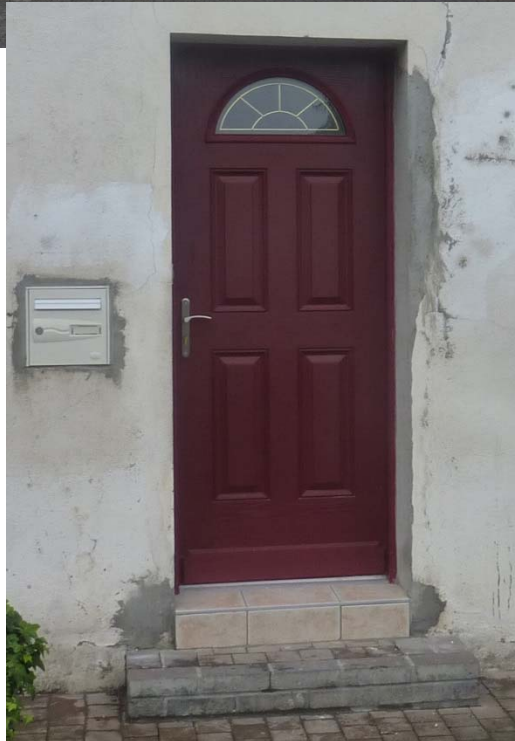
Avant



Après



Avant



Après



Avant



Après



Avant

Après



Avant



Après



Avant



Après



Retour d'expérience 5 ans après

Objectifs

- **90 façades**
 - 15 Propriétaires Occupants
 - 75 Propriétaires Bailleurs et assimilés
- Une enveloppe de 187 500 € pour les 5 ans (37 500€/an)
- Une **participation financière plafonnée à 5 000€ HT** par façade éligible
 - 40% du montant total HT plafonné pour les propriétaires bailleurs et assimilés
 - 50% du montant total HT plafonné pour les propriétaires occupants

Bilan

- **124 contacts de propriétaires** représentant 179 façades (mai 2016)
- **70 % des objectifs initiaux atteints**
63 dossiers validés par le comité de sélection
 - 32 dossiers de Propriétaires Occupants
 - 31 dossiers de Propriétaires Bailleurs
- Une enveloppe de **124 255 € de subventions** correspondantes pour les 5 ans (24 851€/an)
 - montant des travaux HT : 436 526 €
- Un montant moyen de financement public s'élevant à **1972,30 € / dossier** réparti entre la commune de Tonneins et Val de Garonne Agglomération

Retour d'expérience 5 ans après

Un bilan positif

- **Sensibilisation** des propriétaires et des artisans aux bonnes pratiques de restauration du bâti
- **Qualité** architecturale et technique des restaurations
- **Respect des réglementations** d'urbanisme
- **Effet multiplicateur** et de « vitrine » pour le développement de bonnes pratiques
- **Amélioration du cadre de vie, renforcement de l'attractivité** du territoire

Un nouveau programme (2017-2022)

- Une volonté de **reproduire la dynamique** à l'œuvre depuis 2012
- **Opération Façades reconduite** dans le cadre de l'OPAH RU pour la période du 1.06.2017 au 31.05.2022 (5 ans)
- **Assistance du CAUE** pour l'établissement des préconisations de travaux et suivi de la demande
- Un **périmètre étendu**



Merci de votre attention