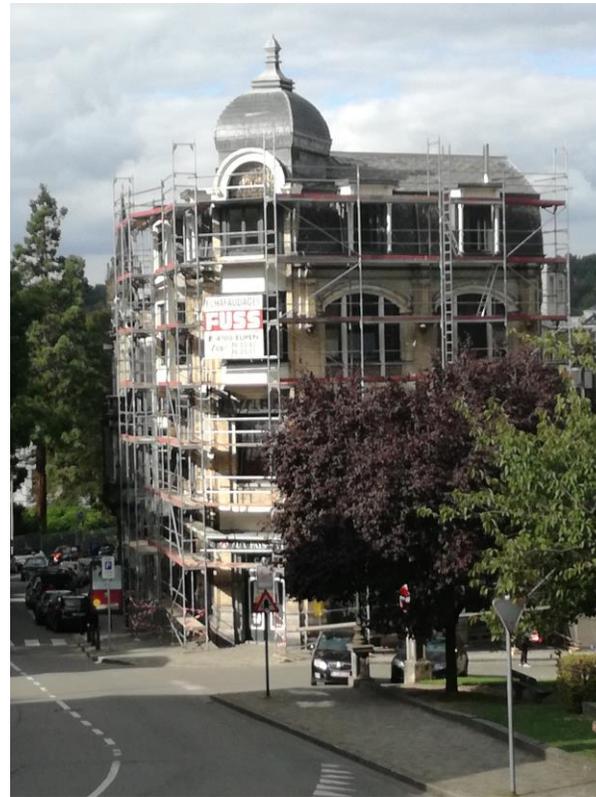


# Un plan « façades » ambitieux pour réenchanter la Ville



# A Verviers, une prime « façades » et des incitants existent pour redonner accès aux étages au dessus des commerces

## Une aide pour retaper sa façade

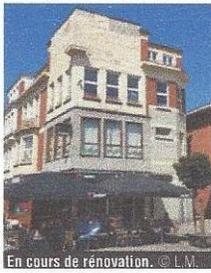
Depuis plusieurs années maintenant, la ville de Verviers, par le biais de l'échevinat du Logement et de l'Urbanisme, tente d'améliorer son parc locatif par la remise en conformité de tout un tas d'immeubles notamment.

Ainsi, lorsque des irrégularités sont détectées, les propriétaires ont l'obligation de remettre aux normes les logements afin qu'ils retrouvent un label de qualité, c'est-à-dire, qu'ils soient à nouveau salubres, sécurisés et suffisamment spacieux.

Des travaux nécessaires, mais qui coûtent souvent assez chers, 13.000 €/logement en moyenne, selon les chiffres de la ville. « C'est pourquoi depuis le printemps 2017, on a mis en place une prime à la revalorisation des façades pour les personnes qui ont remis en état leurs logements. Ainsi, afin de saluer les travaux apportés par les propriétaires, la ville donne un petit coup de pouce pour que l'extérieur soit également fait », indique Sophie Lambert, échevine du Logement.

### 80 % DU COÛT DES TRAVAUX

Concrètement, la prime se monte à 80 % du coût des travaux d'embellissement de la façade, plafon-



En cours de rénovation. © L.M.

nés à 5.000 €, pour un simple ravalement et 7.500 € s'il y a un remplacement d'une vitrine commerciale. De plus, seuls les propriétaires des quartiers vieille ville, hyper-centre et ville haute peuvent profiter de la prime. Depuis sa mise en place, 19 primes ont déjà été accordées. « Mais d'autres devraient encore passer prochainement », assure l'échevine. Et d'ajouter : « mais dès qu'un propriétaire peut bénéficier de la prime, on ne manque pas de lui dire ». L'échevine espère en effet rendre leur cachet aux fa-

## Favoriser le logement au-dessus des commerces

Une nouvelle prime rentrera en vigueur en septembre à Verviers. 10.000 € ont en effet été débloqués pour encourager les propriétaires des magasins du centre-ville de Verviers à créer du logement au-dessus des commerces. La prime doit permettre de créer un accès indépendant du magasin.

Comme nous vous l'annoncions en primur voici quelques mois, à l'initiative de l'échevine du Logement Sophie Lambert, la ville de Verviers a décidé de se lancer dans un projet pilote afin que les étages des commerces du

centre-ville ne soient plus inoccupés. Le point est passé en collège voici peu et passera devant le conseil communal en septembre. « À cet égard, un budget de 10.000 € a été débloqué. Ça peut paraître peu, mais c'est un premier pas », estime l'échevine. Grâce à cette prime, qui couvrira 80 % du coût des travaux pour un maximum de 5.000 €, la ville espère convaincre les propriétaires d'entreprendre des accès indépendants au logement. « C'est aujourd'hui ça qui pose problème. Dans beaucoup de cas, il n'y a pas d'accès séparé aux



10.000 € débloqués. © Y.F.

étages, il faut passer par le magasin. La prime permettrait de créer ces accès », insiste Sophie Lambert.

Une petite étude a notamment été faite sur l'axe Brou-Harmonie et, rien que sur cet axe, 34 commerces pourraient bénéficier de la prime afin de créer l'accès en question et proposer les étages à la location. « Dès que ce sera passé au conseil communal, nous informerons les commerçants et les propriétaires de la possibilité de faire appel à la prime », conclut l'échevine. **L.M.**

# Le bilan des derniers mois: 19 primes accordées, 8 à l'étude, coût moyen des chantiers 7.000 euros

## VERVIERS



19 primes ont été accordées avec la répartition suivante : 13 dans la « Vieille ville » - 4 en « Hyper Centre » et 2 dans la « Ville Haute ». 16 primes d'un montant de 5.000€, une s'élevant à 10.000€ (longueur de façade  $\geq$  15m) et 2 à 7.500€ (remplacement de l'ancienne vitrine commerciale en fenêtres).

8 chantiers sont actuellement achevés (primes liquidées après réception des travaux).  
Le détail dans le tableau ci-après :

Vieille Ville (4)		Hyper Centre (4 dont 3 façades cumulées)	
<u>Travaux Tvac</u>	<u>Montant Prime</u>	<u>Travaux Tvac</u>	<u>Montant Prime</u>
7.002,50€	5.000€	8.289,20€	5.000€
4.306,55€	3.445,24€	21.877€ (3 façades)	15.000€
7.950€	5.000€		
5.088€	4.070€		

Il y a actuellement 2 chantiers en cours dont un dans la « Vieille ville » et un en « Hyper centre ». 8 demandes de primes sont à l'instruction (1 concerne la « Vieille Ville », 1 en « Hyper centre » et 6 dans la « Ville Haute »)

# A Douai dans les années '90, opération pilote « Croix de Douai »

- ▶ 137 façades restaurées par la Ville dans le centre commerçant avec accord des propriétaires et signatures de conventions (délégation de maîtrises d'ouvrage),
- ▶ Coût moyen des travaux: 30.000 € par façade, en tentant chaque fois de réouvrir l'accès aux étages au dessus des commerces,
- ▶ 33 % des coûts à charge du propriétaire,
- ▶ Durée: 6 ans,
- ▶ Opérateur: Jean-Jacques DELILLE (adjoint au Maire libéral) et la société Projenor (Stavelot, Archeoforum)

# Aujourd'hui à Douai, plan de ravalement obligatoire des autres façades

## Ravalement obligatoire des façades

La ville de Douai a décidé de prolonger son action de rénovation des façades, en instaurant une obligation de ravalement.

La ville de Douai et les douaisiens ont une préoccupation réelle pour la protection et la mise en valeur de leur patrimoine.



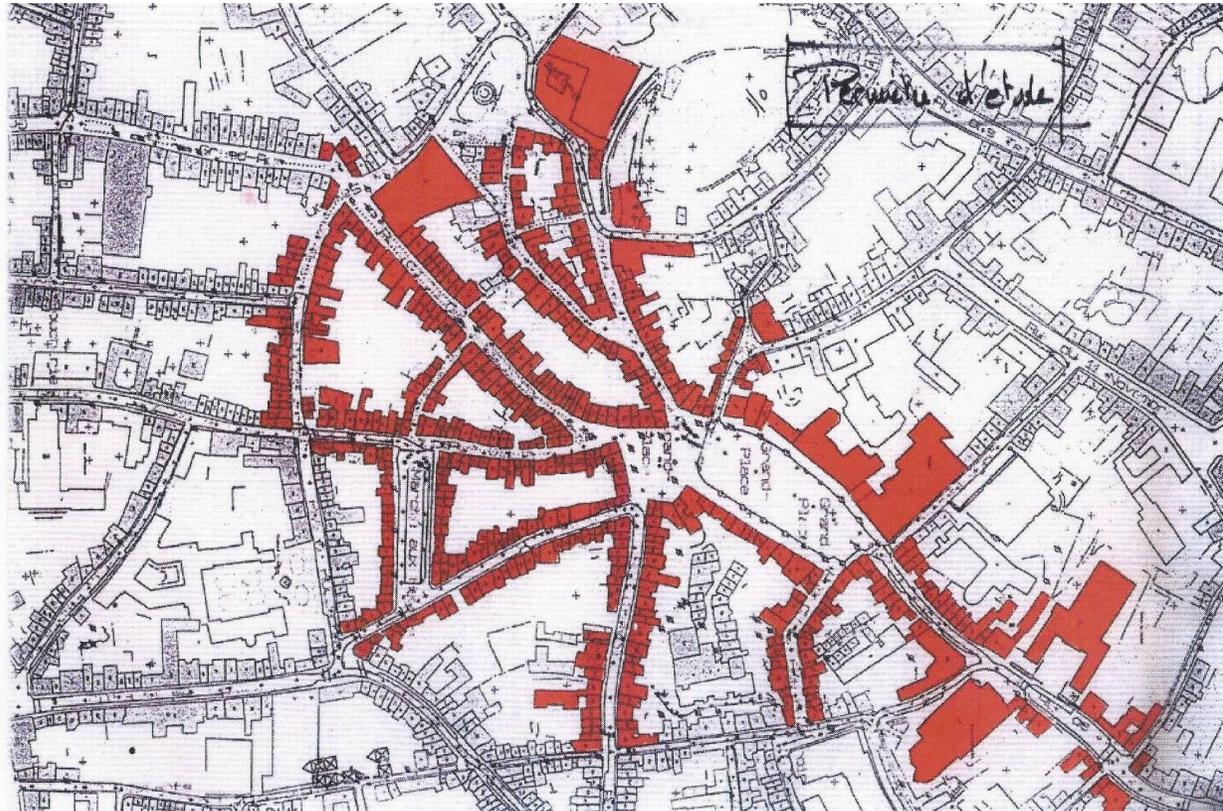
Cette volonté d'améliorer le cadre de vie des douaisiens s'est concrétisée par la mise en place, dans les années 1980, du contrat de plan Etat - Région « Mieux vivre en ville » qui permettait d'accorder d'importantes subventions pour le ravalement des immeubles présentant un intérêt architectural particulier et s'est poursuivi en 1994 par le contrat « objectif 1 », au titre duquel l'Europe apportait un financement non négligeable.

Au titre des opérations dites de la Croix de Douai, le centre historique de la ville s'est donc considérablement amélioré.

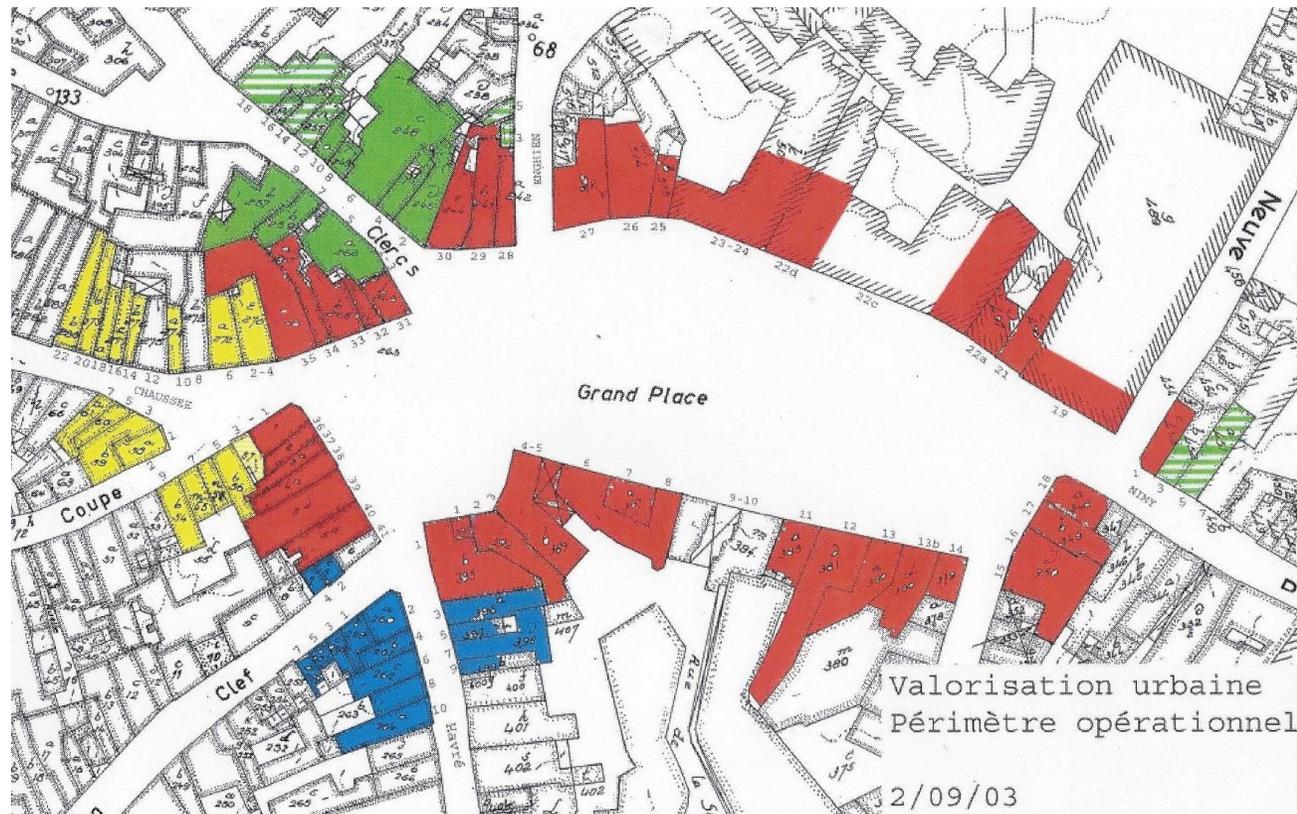
Au vu des résultats plus que satisfaisants de ces opérations, la ville a décidé de prolonger son action de rénovation des façades, en instaurant une obligation de ravalement ayant pour objectif de maintenir les façades des immeubles en bon état de propreté et d'entretien (lavage, travaux de réfection des enduits, boiseries, descentes d'eaux et ferronneries, la réparation des gouttières ou chéneaux, des toitures et souches de cheminées).

Le ravalement obligatoire est prévu par les articles L. 132-1 à L. 132-5 du Code de la construction et de l'habitation. Néanmoins, les propriétaires soumis au ravalement obligatoire bénéficieront d'une assistance technique par l'architecte conseil de la ville et d'une aide financière de la ville.

Mons: transposition de l'opération de Douai par Projenor entre 2003 et 2007, en visant 440 maisons en quatre secteurs de 100 autour de la Grand Place



# Le périmètre de la Grand Place: 41 maisons



# Les chiffres-clés de Mons (Grand Place)

- ▶ Etudes en 2003, achèvement en 2007,
- ▶ Coût moyen des chantiers: 35.000 €
- ▶ Conventions de « servitude d'aspect architectural » entre les propriétaires et la Ville, épaulée par Projenor et un bureau d'architectes (différent pour chaque secteur),
- ▶ A charge immédiate des propriétaires: moins de 10 % pour les façades non classées (grâce à Objectif 1, prime régionale ZIP et prime ville), 0 % pour les façades classées (grâce aux mêmes aides plus subsides Patrimoine),
- ▶ Mais conventions de remboursement échelonné de 10 à 20 % de l'intervention communale

# Quelques exemples « Avant / Après » à Mons



Exemple d'état avant-après



Exemple d'état avant-après



# Opération place St-Pierre à Tournai entre 2002 (préparatifs) et 2007 (fin)

- ▶ 31 façades dont 10 classées,
- ▶ Financement grâce à l'Objectif 1, la prime régionale d'embellissement en ZIP, la prime communale (montant similaire à Mons et Verviers)
- ▶ Solde à charge du propriétaire, réduit jusqu'à 14 % du coût dans certains cas

# Orléans: 1000 façades en seize ans, avec la seule prime communale de 30 %

## Six chiffres marquants sur les mille façades rénovées du centre ancien d'Orléans

ORLÉANS TRAVAUX - URBANISME

Publié le 05/06/2018 à 08h10



Rue de la Charpenterie Photo: Pascal Proust © Pascal PROUST

Mille façades, particulièrement dans le centre ancien d'Orléans, ont connu un ravalement depuis 2002. Elles ont contribué au changement d'atmosphère de la ville.

# Les chiffres - clés d'Orléans: 1000 façades, 35.000 € en moyenne ...

**1000** La millièrme façade rénoverée se situe au **8 rue Croix-de-Bois** dans le quartier des Carmes. Il s'agit d'une maison datant du XVIe siècle. Des pans de bois à grille, avec poutres verticales, apparaissent à la place de l'enduit à ciment.



8, rue Croix-de-Bois. Millièrme façade rénoverée.

**40** La rénoverée des façades a représenté 40 millions d'activité économique. Elle a principalement profité aux entreprises locales.

**35.000** Le coût des ravalements n'est pas anodin pour les particuliers. En moyenne, le chantier est évalué à 35.000 euros.

**30** Pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux, la mairie d'Orléans propose une **subvention** égale à 30% du montant hors-taxé des travaux.

# En résumé ...

- ▶ Douai, 137 façades à 30.000 € en moyenne, soit 4,1 Mios €, puis programme de ravalement obligatoire
- ▶ Mons Grand Place, 41 façades à 35.000 € en moyenne, soit 1,4 Mio € puis quatre autres secteurs (4 à 500 maisons au total)
- ▶ Tournai place St-Pierre, 31 façades
- ▶ Orléans, 1000 façades depuis 2002, à 35.000 € en moyenne, 35 Mios €
- ▶ Verviers, 19 facades réalisées ou en cours avec la prime, pour des chantiers de 7000 € en moyenne

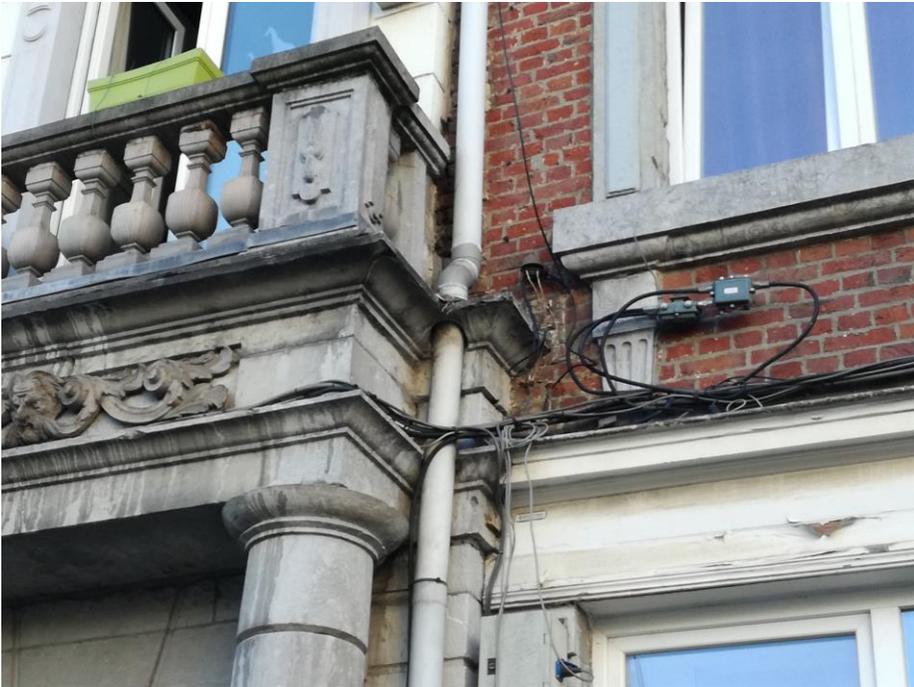
# Ce qui fait grimper les coûts ...

- ▶ Le style de certains bâtiments



# Ce qui fait grimper les coûts ...

- Les fils électriques et autres installations parasites



# Ce qui fait grimper les coûts ...

- ▶ Les interventions pour l'accès aux étages au dessus des commerces ou encore pour améliorer le PEB (isolation, vitrage ...) - qui devraient respecter l'environnement bâti au contraire de cette hérésie urbanistique rue des Raines...

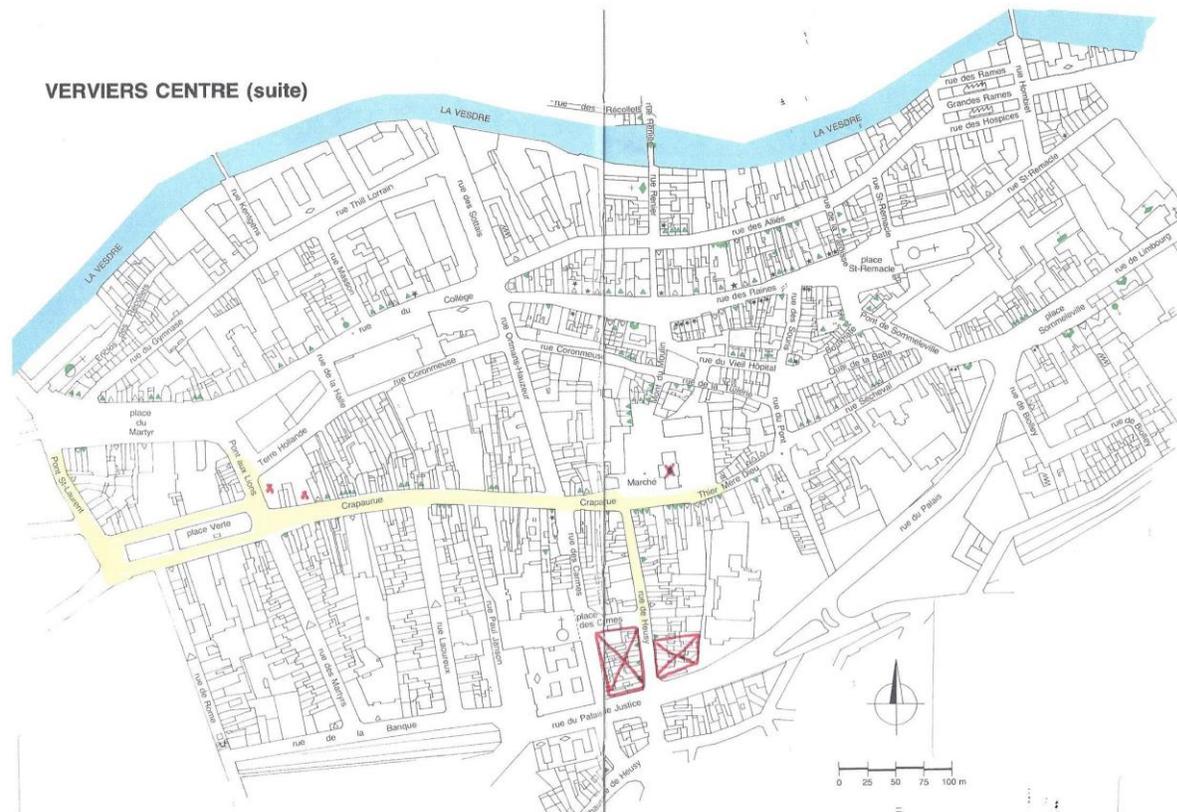


# Un plan ambitieux pour réenchanter le centre !

- ▶ 840 façades à restaurer (et éventuellement intérieurs à réaménager pour l'accès séparé aux étages dans certains cas et interventions discrètes pour l'isolation)
- ▶ Phasage en quatre étapes sur deux mandatures
- ▶ 35.000 € MAXIMUM par chantier en moyenne (chiffres Douai/Mons/Orléans), peut-être nettement moins (chiffres Verviers actuels)
- ▶ Soit un MAXIMUM de 29,4 Mios € pouvant provenir des primes régionales à l'embellissement (rétablies), des aides éventuelles de l'Europe (Objectif 2) et de la Province, du budget de la Ville en réorientant le projet de Cité administrative (estimation selon la majorité = 29 Mios) pour les seuls services d'accueil aux citoyens, et des propriétaires concernés
- ▶ Désignation par marché public d'un opérateur extérieur (assisté par les services techniques communaux) en 2019, premiers chantiers en 2021, confiés à des entreprises aussi locales que possible; suspension en 2019 du premier marché de travaux pour la Cité administrative (lancé en juin dernier), réorientation du marché d'architecture vers une utilisation des surfaces du rez pour tous les accueils de tous les publics uniquement et vers un partenariat public/privé pour la réaffectation des étages



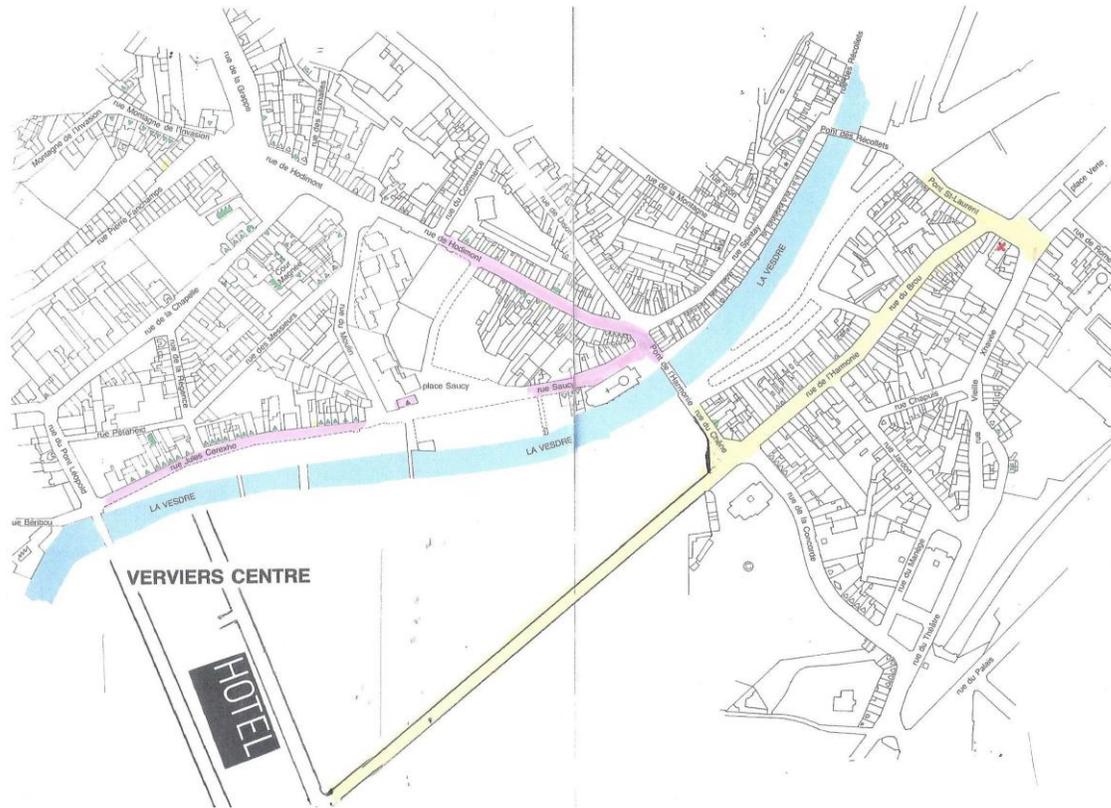
# Axe Crescendo - Place du Marché et rue de Heusy (suite)



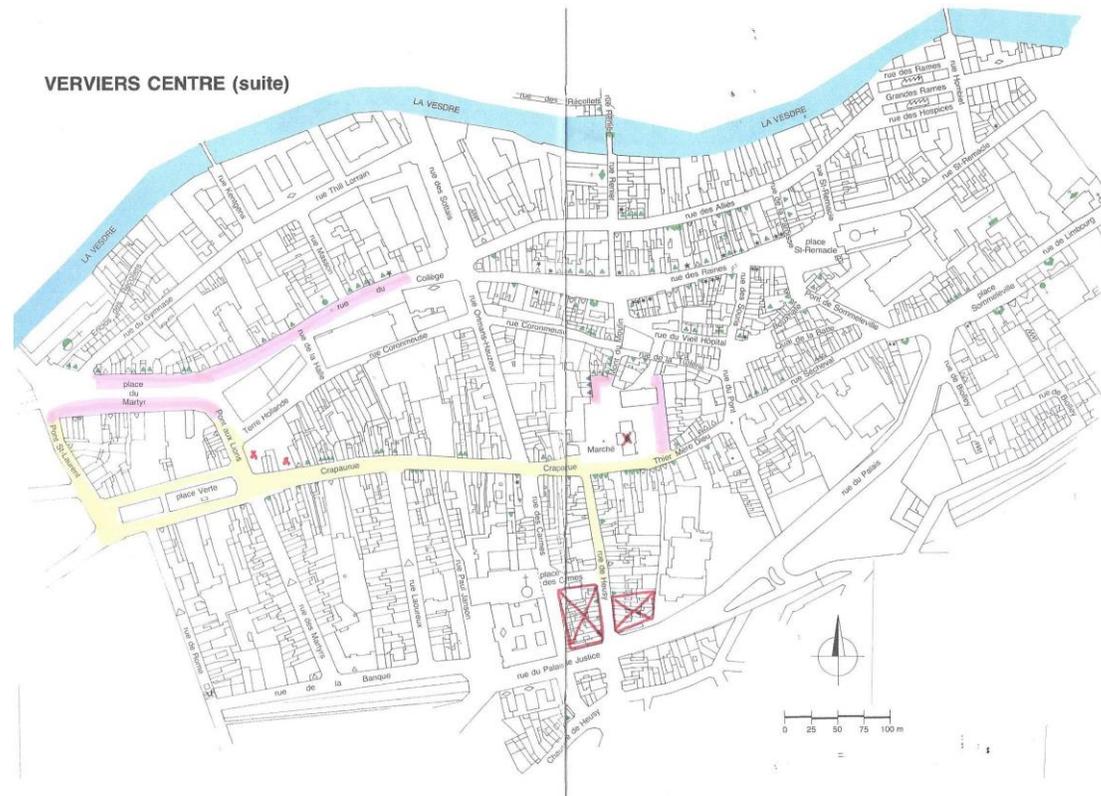
# Les rues concernées

- ▶ Peltzer de Clermont: 80 façades dont 23 de valeur et 40 de qualité
- ▶ Harmonie/Brou: 85 dont 4 de valeur et 70 de qualité
- ▶ Pont St-Laurent: 15 dont 2 de qualité et 13 de valeur
- ▶ Place Verte: 28 dont 6 de qualité
- ▶ Pont aux Lions: 9 dont 8 de qualité
- ▶ Crapaurue: 69 dont 27 de valeur et 31 de qualité, une « dent creuse » à combler
- ▶ Sud de la place du Marché: 13 dont 4 de valeur et 9 de qualité
- ▶ Rue de Heusy (partie non détruite): 29 dont 3 de valeur et 16 de qualité
- ▶ TOTAL: 328 dont certaines neuves ou 5 déjà restaurées, restent 320
  
- ▶ *Sources: Inventaire du Patrimoine (1984), complément IPW à l'inventaire (2013) et Atlas des valeurs du patrimoine architectural du centre de Verviers (1984)*

# Zone 2: les rues les plus commerçantes parallèles à l'axe 1 (180 maisons)



# Les rues les plus commerçantes parallèles à l'axe 1 (suite)



# Les rues concernées

- ▶ Jules Cerexhe (moitié non détruite): 30 dont 8 classées, 6 de valeur et 12 de qualité, mais aussi un petit building à ramener au gabarit de la rue (cfr tour Sabena à Bruxelles)
- ▶ Saucy (partie non détruite): 17 dont 7 de valeur et 9 de qualité
- ▶ Hodimont (partie non détruite): 56 dont 15 de valeur (non compris l'immeuble incendié à déclasser et reconstruire) et 33 de qualité
- ▶ Pont du Chêne: 6 façades (dont « Taverne britannique » en cours)
- ▶ Place du Martyr: 33 dont 7 de valeur (8 à l'Inventaire mais destruction du Charlemagne depuis) et 16 de qualité
- ▶ Rue du Collège (côté non détruit): 22 dont 10 de valeur et 16 de qualité (18 à l'Inventaire mais destruction de 2 face à la Grand Poste)
- ▶ Nord et Est de la place du Marché: 15 dont 14 de valeur
- ▶ TOTAL: 179 et une reconstruction à réaliser



# Les rues concernées

- ▶ Raines: 84 façades (dont celle d'Ecolo ...), parmi lesquelles 41 de valeur dont 8 classées (42 à l'Inventaire mais une dénaturée il y a six ans) et 36 de qualité
- ▶ Alliés: 89 dont 25 de valeur et 39 de qualité
- ▶ Renier: 20 dont 6 de valeur et 13 de qualité
- ▶ St-Remacle, Paroisse, Souris et du vieil Hôpital: 48 dont 10 de valeur et 26 de qualité
- ▶ TOTAL: 241 dont au moins une restaurée récemment, soit 240





# Les rues concernées

- ▶ Rue de la Concorde: 20 façades de valeur
- ▶ Rue des Martyrs: 46 façades de valeur
- ▶ Rue de la Banque: 6 façades de valeur
- ▶ Rue Laoureux: 38 façades dont 31 de valeur et 2 de qualité
- ▶ Rue du Manège: une façade pour achever la remise en état de l'ensemble bâti par Thirion

TOTAL: 111 moins 11 déjà restaurées

Soit 100 façades



# Les quatre phases envisagées



# Rappel des valeurs architecturales dans les zones concernées

- ▶ Zones 1 (axe Crescendo - Place du Marché, rue de Heusy) et 2 (autres rues les plus commerçantes): 480 maisons dont 75 % de valeur ou de qualité
- ▶ Zone 3 (centre ancien historique): 240 maisons dont 80 % de valeur ou de qualité
- ▶ Zone 4 (ensembles XIXe): 110 maisons (plus l'ensemble autour et face au Grand Théâtre) dont 95 % de valeur ou de qualité

# Intervenir sur les petits espaces publics simultanément



# Réorienter le cap ...

- ▶ En réorientant partiellement le projet de Cité administrative vers un projet « façades » du même coût pour donner la priorité à l'attractivité de la ville,
- ▶ En accélérant la concrétisation du projet du Grand Musée à Biolley,
- ▶ En remettant en cause l'option de démolition de l'Îlot Phoenix ...

