



AVENANT N°3 AU RÉGLEMENT DE L'OPÉRATION DE

RAVALEMENT DES FACADES OBLIGATOIRE Quartier de la gare Ville de CREIL

AVRIL 2024



Article 1 Objet de l'opération de ravalement obligatoire des façades



La ville de CREIL a décidé, en septembre 2020, du lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ancien de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour une période de 5 ans. Son objectif majeur est d'enrayer la dégradation de l'habitat dans le quartier de la gare, par tout moyen à sa disposition et en apportant des aides techniques et financières aux propriétaires, dont les logements nécessitent des travaux.

Le 22 Janvier 2022, par arrêté municipal et après inscription préfectorale de la Ville de CREIL, sur la liste départementale des communes en ravalement obligatoire, le maire décide, en

Rappel concernant l'obligation du propriétaire en matière de ravalement de façades :

« Obligatoires au moins une fois tous les dix ans selon les termes de l'article L 126.2 du code de la construction et de l'habitation, les travaux de ravalement des façades consistent, d'une part à la remise en état de propriété des murs extérieurs des immeubles et des accessoires apparents des façades (feronneries, boiseries, huisseries, persiennes, fenêtres), d'autre part à la réfection des gouttières et des souches de cheminées ».

complément de l'OPAH-RU, de la mise en place d'une Opération de Ravalement de Façade Obligatoire (ORFO), sur une partie du quartier de la gare. Cette mesure permettra d'accélérer le changement d'image du quartier. D'une durée de 42 mois, cette opération permettra d'accompagner les propriétaires dans la valorisation de leur patrimoine d'habitation et de ravalier une soixantaine d'immeubles.

En accompagnement de cette obligation, les élus locaux et l'ANAH mettent en place - sous conditions - une aide spécifique, financière et technique, auprès des copropriétés, des propriétaires occupants et bailleurs privés concernés.

- ♦ Une charte architecturale - disponible sur le site Internet de la Ville et à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat - informe les propriétaires des travaux, des matériaux et des mises en œuvre autorisés sur les immeubles situés dans le périmètre de Ravalement Obligatoire.
- ♦ **Seuls les travaux réalisés sur les immeubles privés, qui respecteront les recommandations de cette charte architecturale et les conditions du présent règlement, sont susceptibles de percevoir les subventions de la Ville et de l'ANAH.**

Le présent règlement a pour objectif de fixer et de présenter les conditions d'éligibilité des propriétaires des immeubles privés, à cette opération.

Article 2 Périimètre de l'opération de ravale- ment obligatoire des façades



Le périmètre de ravalement obligatoire est concentré sur 5 rues et places : Jean Jaurès, quai d'Aval, Général De Gaulle, Carnot et Louis Lebrun.

Tous les immeubles des rues et places suivantes sont concernés par cette obligation de ravalement :

- Rue Jean Jaurès, côtés pair du n°2 (parcelle XA34) au n° 66 (parcelle AE15) et impair du n°5 (parcelle XA02) au n°87 (parcelle AE39)
- Quai d'Aval du n°1 (XA02) au n°24 (AE35)
- Place du Général De Gaulle du n°10 (XA86) au n°22 (XA47) et n°38 (XA46) à l'angle avec Uhry
- Place Carnot n°2 (XA36), 21-25 (XA01) et 1-3-5 Uhry/Carnot (XA37)
- Rue Louis Lebrun, côtés pair du N°4-6-8 (XA352) au n°26-28 (XA21) et impair du n°1 (XA99) au n°23 (XA111)

A l'intérieur de ce périmètre, seuls les façades et pignons visibles de l'espace public sont concernés par le calcul de la subvention. Il est toutefois vivement conseillé aux propriétaires de ravalement l'ensemble des façades de l'immeuble, lorsque celles-ci le nécessitent.

Certains immeubles sont repérés au Cahier du Patrimoine Protégé du PLU. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de ravalement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 2 avril 2024, au périmètre désigné ci-dessus, ont été ajoutés les immeubles objet d'une procédure d'ORI (Opération de Restauration Immobilière), inclus dans l'OPAH -RU, mais dont les adresses ne figurent pas dans les rues ou sur les places nommées.



3.1 Les bénéficiaires de la subvention pour ravalement des façades obligatoire

A l'exception des personnes publiques, des gestionnaires de logements sociaux publics (HLM, collectivités...), les propriétaires occupants privés, les propriétaires bailleurs privés, les usufruitiers et les SCI imposées aux revenus des personnes physiques, **sans condition de ressources**, peuvent bénéficier de la subvention liée au ravalement obligatoire des façades.

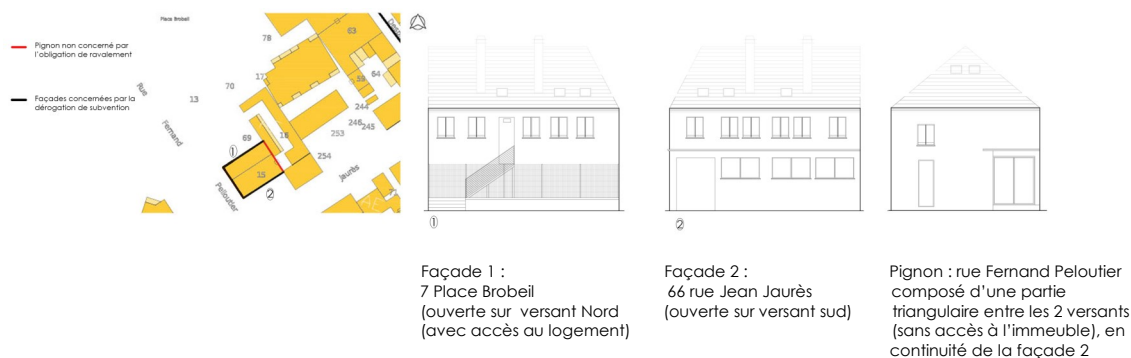
Pour les immeubles sous statut de copropriété, seules les copropriétés immatriculées au RNIC peuvent bénéficier de la subvention d'aide au ravalement. Celle-ci est exclusivement attribuée au syndicat des copropriétaires (sur désignation du syndic).

Cette aide est cumulable avec les primes et subventions éventuellement accordées par d'autres financeurs.

3.2 Le bâti concerné par l'opération de ravalement des façades obligatoire

- ◆ L'obligation de ravalement s'applique à tous les immeubles d'habitation ou mixte habitat-commerce, situés dans le périmètre ci-avant désigné, hors devantures commerciales.
- ◆ Pour le calcul de la subvention, ne seront pris en compte que les travaux de ravalement des façades et pignons des immeubles privés, visibles des rue(s) et place(s) du périmètre. Dans certains cas, afin d'apprécier la visibilité de l'immeuble de l'espace public, un diagnostic d'implantation du bâti sur la parcelle, illustré de photos, pourra être réalisé. Par Page9. La subvention est calculée à l'immeuble.
- ◆ **Dérogation uniquement applicable en phase incitative** : pour les immeubles disposant de 2 façades accessibles par 2 voies publiques situées dans le périmètre de l'ORFO, chaque façade est considérée comme rattachée à 1 immeuble distinct. Ce qui revient à calculer, exceptionnellement, une subvention par façade accessible et non pas une subvention à l'immeuble. 10 immeubles, situés dans le périmètre ci-avant désigné, sont concernés par la dérogation.

Exemple d'immeuble soumis à la demande de dérogation : 66 rue Jean Jaurès / 7 Place Brobeil



- ◆ Seuls les immeubles dont les logements sont décents (au sens du décret de décence du 30 janvier 2002) pourront bénéficier des aides au ravalement. Une visite des logements des immeubles concernés par la demande d'aide sera donc systématiquement réalisée préalablement à la demande de subvention pour ravalement.

3.3 La défiscalisation

Les dépenses de ravalement d'immeubles sont déductibles des revenus fonciers des propriétaires bailleurs concernés, dans la proportion de l'immeuble concerné par la location à usage d'habitat ou non.

Cela signifie qu'un propriétaire bailleur d'un immeuble d'habitation sera impacté en fonction du montant des travaux réalisés et de sa tranche marginale d'imposition.

Les réductions d'impôt ne sont opérantes que si d'autres dépenses foncières ne sont pas en cours de déduction, sur le principe du déficit foncier. Elles peuvent être reportées dans la limite de 10 ans.

3.4 Les travaux éligibles à l'aide au ravalement obligatoire

Sont retenus pour le calcul de la subvention, les travaux de ravalement, de restauration ou de réfection des façades et pignons réalisés conformément, tant pour les matériaux que pour les techniques et modalités de mise en œuvre :

- ♦ Aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur, et de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire,
- ♦ Aux recommandations architecturales et de la palette chromatique (cf. la charte architecturale de l'ORFO).

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour ravalement dès lors qu'ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation des façades dans leur ensemble.

Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur décision de l'ABF :

- nettoyage et ravalement de façades, enduits, briques, pierres,
- nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons,
- restauration et restitution des menuiseries et huisseries : fourniture et pose (cf. paragraphe suivant p.6)
- réfection et reprise des éléments de modénatures : bandeaux, corniches et tout élément architectural remarquable,
- réfection des éléments de zinguerie associés à la façade (gouttières, descentes d'eau pluviales, dauphins...),
- réfection des souches de cheminées,
- traitement de l'étanchéité de la façade,
- peinture des dessous de toit apparents et des lucarnes,
- déplacement et/ou suppression de coffrets de branchement et des arrivées de lignes.
- Les coûts d'installation de chantier dans le cadre d'un ravalement de façade, à savoir : installation et repli d'échafaudages
- signalisation et dispositifs réglementaires de protections
- nettoyage du chantier

Ne peuvent être aidés que les travaux effectués par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce ou au répertoire de la Chambre des Métiers et à jour de leurs cotisations.

Le procédé de ravalement devra être adapté aux matériaux qui composent la (les) façade(s). Enfin, les matériaux et la polychromie des éléments de façades et/ou pignons ravalés (joints, enduits, menuiseries, ferronneries) devront être conformes aux recommandations de l'ABF.

Article 3 Conditions d'éligibilité



LES MENUISERIES EXTERIEURES : portes, fenêtres et volets

Une attention particulière et des prescriptions adaptées concernent les menuiseries.

Les fenêtres en PVC, en bois ou en aluminium, en bon état, posées avant le lancement de l'opération de ravalement, pourront être conservées, sans intervention, sous les conditions suivantes :

- Qu'elles présentent une homogénéité de forme, de matériaux et de teintes, aux différents étages de l'immeuble, y compris les lucarnes,
- Que les baies d'origine aient été respectées,
- Que les partitions d'origine des carreaux et la pose des petits bois aient été conservés ou reconstitués
- Que les fenêtres ne présentent pas de défauts d'étanchéité, qu'il s'agisse des joints autour des fenêtres ou des matériaux

A défaut, elles devront faire l'objet d'un remplacement, selon prescriptions du diagnostic (pose de petits bois extérieurs, reconstitution des baies d'origine, reconstruction des ceintres, etc), ou de modifications, de tout ou partie, selon l'importance des défauts constatés.

Dans l'hypothèse de leur remplacement, des menuiseries de qualité seront choisies, de préférence en bois.

Les fenêtres, visibles de l'espace public, présentant des défauts de pose ou d'étanchéité à l'air, quel que soit la date de pose et le matériau, devront obligatoirement être remplacées par des fenêtres en bois à double vitrage, reprenant la composition d'origine.

Les portes extérieures en PVC, visibles de l'espace public, devront obligatoirement être remplacées, quel que soit leur état et leur date de pose, afin de retrouver les formes et les matériaux des portes d'origine. Leur changement implique obligatoirement une déclaration de travaux auprès de la Ville

Les prescriptions de travaux relatives aux menuiseries extérieures feront l'objet d'adaptations en fonction de la typologie des immeubles et leur niveau de dégradation.

Le non-respect des prescriptions fera l'objet d'un refus de subvention.

Pour les volets, les coffres et les garde-corps, voir les prescriptions du cahier architectural

L'ensemble des travaux de ravalement devra obligatoirement faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable auprès de la mairie.

3. 5 Les travaux non éligibles

- ◆ les simples travaux d'entretien, les suites de percement de nouvelles baies, les travaux conduisant à l'altération des modénatures extérieures des façades, le recouvrement de matériaux destinés, par nature, à être apparents (pierre de taille, moellons...) sauf si ce recouvrement préexiste et que l'état des matériaux d'origine ne permet plus leur restauration ;
- ◆ les travaux de remise en état des devantures commerciales et des enseignes (qui bénéficient d'un autre dispositif);
- ◆ Les travaux de réfection de toiture ;

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale



4. 1 Pièces administratives et techniques obligatoires à la constitution d'un dossier de demande d'aide

Les pièces à joindre au dossier sont les suivantes :

- ◆ L'imprimé de demande d'ouverture de dossier complété et signé du ou des propriétaires ou du syndic, incluant la demande de subvention
- ◆ Le diagnostic technique préalable de Page9 et ses recommandations
- ◆ Le compte-rendu de décence des logements de l'immeuble (fourni par Page9)
- ◆ En cas d'immeuble en copropriété, la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant l'engagement des travaux de ravalement
- ◆ Une copie de l'acte de propriété
- ◆ Une copie de l'extrait du plan cadastral localisant l'immeuble (fournie par Page9)
- ◆ Des photos de la ou des façades concernées (fournies par Page9)
- ◆ Une copie de la déclaration de travaux ou de permis de construire, selon la nature des travaux envisagés
- ◆ Le ou les devis détaillés, datés et signés de(s) l'entreprise(s) qui réalisera(ont) les travaux, avec descriptif technique des matériaux employés, indication des teintes à partir des nuanciers existants
- ◆ Un Relevé d'Identité Bancaire.

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale



4.2 Le calendrier réglementaire

La subvention est calculée en fonction de la période de lancement des travaux, selon les modalités suivantes :

1. **Phase d'incitation:** Par délibération du Conseil Municipal en date du 2 avril 2024, la phase incitative de l'opération est prorogée de 18 mois pour les copropriétés et de 8 mois pour les monopropriétés. Ces délais courent à compter du rendu exécutoire de la délibération du conseil municipal du 2 avril 2024, soit le 8 avril 2024.
2. **Phase d'injonction (art. L.126-2 du C.C.H.).** Cette phase est initiée par un second arrêté du Maire, notifié aux propriétaires n'ayant pas entrepris les travaux pendant la phase d'incitation, avec une injonction de réaliser les travaux exigés, dans un **délai maximal de 6 mois.**
3. **Phase de sommation (art. L 126-3 du C.C.H.).** Cette phase est initiée par un nouvel arrêté du Maire, notifié aux propriétaires n'ayant pas entrepris des travaux pendant la phase d'injonction, portant sommation d'avoir à effectuer les travaux prescrits dans un **délai maximal de 12 mois.** La procédure de sommation est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit.
4. **Travaux d'office (art. L 126-3 du C.C.H.).** si les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le Maire peut, sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance (T.G.I.), statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire. Le montant des frais est avancé par la commune, puis recouvré comme ne matière d'impôts directs. Ces travaux ne sont pas subventionnables.

4.3 Taux de subvention et plafonds de l'aide Ville : règles générales

1. En période d'incitation des travaux, tel que défini au 4.2 : subvention de 40% du montant des travaux TTC. Subvention plafonnée à 7 000 €.
2. En période d'injonction des travaux (6 mois) : subvention de 20% du montant des travaux TTC. Subvention plafonnée à 3 000 €.
3. En période de sommation et travaux (12 mois) : subvention de 10% du montant des travaux TTC. Subvention plafonnée à 1 000 €.

Certains immeubles, par leur classement architectural ou leur composition et positionnement dans le périmètre, bénéficieront d'une subvention majorée, en période incitative (Cf. articles 3.2. et 4.4)

Les propriétaires doivent avoir démarré les travaux dans la période pour laquelle l'aide leur a été notifiée.

Dans le cas contraire, la subvention peut être diminuée conformément aux dispositions précitées. Ils four-
niront à Page9 la déclaration d'ouverture de chantier au démarrage des travaux.

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale



4.4 Taux de subvention et plafonds de l'aide Ville : règles spécifiques en phase incitative

Lancement simultané de travaux pour des immeubles mitoyens ou voisins :

Si plusieurs propriétaires dont les immeubles sont contigus ou distants de moins de 20 mètres, lancent, **en même temps**, leurs travaux de ravalement (**démarrage simultané des chantiers**), chacun d'entre eux bénéficiera d'une subvention majorée de **15%** par rapport au montant de base.

- soit une subvention maximale de 8 050€ pour les immeubles ordinaires et de 9 200€ pour le patrimoine protégé.

Patrimoine protégé au PLU :

Pour les immeubles du périmètre, identifiés au cahier du patrimoine protégé du PLU, pour leurs caractéristiques architecturales remarquables, le plafond de la subvention (en phase incitative uniquement) est porté à 8 000€

Travaux de ravalement au-delà de 50 000€ TTC :

Pour les immeubles dont les travaux de ravalements seraient évalués, sur devis, à un coût supérieur à 50 000€ TTC, la commission ad'hoc, après étude technique du projet, pourra décider de dé plafonner la subvention municipale et de porter celle-ci à 20% du montant TTC des travaux.

4.5 Modalités d'instruction des dossiers

Pour toute demande, le propriétaire devra s'adresser à Page9, qui assure le suivi-animation de l'opération de ravalement des façades pour le compte de la commune.

Page9 se charge de l'information et du conseil aux particuliers, du montage des dossiers, ainsi que de la présentation des projets en commission communale d'instruction.

Cette commission d'instruction et d'attribution est présidée par le M le Maire (ou son représentant). Elle est composée d'élus et techniciens de la Ville, de l'Architecte des Bâtiments de France ou de son représentant ainsi que d'un technicien de Page9.

Page9 présente les dossiers et y apporte toutes les explications nécessaires en séance.

Page9 se rendra systématiquement sur les lieux afin de donner un avis sur l'état du bâti et des logements ainsi que sur les travaux à réaliser (diagnostic technique) et prendre des photos du bâti avant et après travaux.

En aucun cas, le diagnostic technique du bureau d'études ne remplace les prescriptions de l'ABF accompagnant l'autorisation de travaux délivrée par la Mairie.

Le propriétaire fournit l'ensemble des pièces du dossier à Page9 (cf. article 4.1 du règlement).

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale



4. 6 Modalités d'attribution

La Commission d'attribution se réunira, en principe, **1 fois par trimestre**. Toutefois une périodicité différente pourra être décidée en fonction du nombre de dossiers déposés.
Le président de la commission d'attribution notifiera la décision directement au propriétaire, par courrier, et transmettra une copie à Page9.

4. 7 Durée de validité de la notification de l'aide par la Ville

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant la notification d'accord de la subvention par la Ville, sous peine que le dossier ne soit plus recevable ni éligible.

Attention, l'autorisation administrative de travaux délivrée par la Mairie ne fait pas office d'acceptation de la demande de subvention.

A compter de la date de notification d'accord de subvention par la Ville, le propriétaire a **9 mois** pour démarrer ses travaux.

A défaut de lancement desdits travaux dans la période des 9 mois, la notification sera caduque. Un nouveau dossier pourra éventuellement être déposé par le propriétaire.

Par ailleurs, les bénéficiaires disposeront d'un délai de **12 mois** à compter de la notification pour terminer leurs travaux de ravalement et justifier des dépenses réalisées.

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale



4. 8 Publicité

Chaque bénéficiaire de la subvention autorise la Ville de CREIL à communiquer, de toutes les manières possibles, sur l'aide accordée. Un exemplaire du présent règlement sera remis obligatoirement à chaque demandeur, par voie dématérialisée.

Un panneau de chantier avec le logo de la Ville (et celui de l'ANAH, selon les aides accordées) sera fourni aux propriétaires au moment de la notification de la subvention. Ce panneau sera à afficher par les propriétaires ou leur représentant (sous peine de non versement de la subvention) sur la façade de l'immeuble, dès le démarrage des travaux de ravalement.

4. 9 Modalités de versement de la subvention

Le versement de la subvention se fera :

- sur réception par Page9 de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises, concernant les travaux préalablement acceptés par la Commission communale d'instruction,
- et sur présentation à la Ville d'un rapport, réalisé par Page9, certifiant les travaux réalisés conformément au dossier de demande.

Page9 transmettra l'ensemble des pièces à la Ville de CREIL.

En cas de factures inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée.

En cas de factures supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide, sauf exception dûment justifiée et acceptée par la commission d'attribution, n'est pas revalorisé, même si le plafond de celle-ci n'était pas atteint.

Article 5 Durée de l'opération de ravalement obligatoire des façades



Compte tenu de la durée des 3 phases d'opération (incitative, d'injonction, de sommation) et des délais accordés aux propriétaires concernés pour engager et terminer leurs travaux, l'ensemble des immeubles du périmètre désigné devraient être ravalés, au plus tard, en Juin 2027 pour les monopropriétés et en Avril 2028 pour les copropriétés, hors immeubles qui devront éventuellement faire l'objet de travaux d'office.

Les derniers dossiers de ravalement et de demande de subvention seront déposés, au plus tard début Juin 2026 pour les monopropriétés et début Avril 2027 pour les copropriétés. Au-delà, dans le cas où les travaux n'auraient pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le maire pourra les faire exécuter d'office aux frais des propriétaires concernés.

Le présent règlement prend effet à la date de lancement de l'opération et est applicable jusqu'à son échéance.

