Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

CHAUNY - TERGNIER - LA FERE
Communauté d'Agglomération

Agence nationale de l'habitat
Anah

Ville de CHAUNY

RÉGLEMENT DE L'OPÉRATION DE
RAVALEMENT DES FACADES OBLIGATOIRE

Centre-ville

Ville de CHAUNY

MARS 2022

Page9
Siège Social :
270 rue des Fusillés
59 650 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél. 03 20 51 35 40

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

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

La Communauté d'Agglomération de CHAUNY-TERGNIER-LA FERE a décidé, en mars 2019, 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 sur 32 quartiers situés dans les villes de CHAUNY, TERGNIER, LA FERE, SAINT-GOBAIN, BEAUTOR et SINCENY en apportant des aides techniques et financières aux propriétaires, dont les logements nécessitent des travaux.

Courant 2022, les élus locaux décident, en complément de l'OPAH-RU, de la mise en place d'une Opération de Ravalement de Façade Obligatoire (ORFO), sur les secteurs marchands des centres-villes de CHAUNY, TERGNIER et LA FERE, afin d'accélérer le changement d'image des secteurs. **D'une durée de 42 mois**, cette opération permettra d'accompagner les propriétaires dans la valorisation de leur patrimoine d'habitation et de ravaler des immeubles centraux.

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

« Obligatoires au moins une fois tous les dix ans aux 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 propreté des murs extérieurs des immeubles et des accessoires apparents des façades (ferronneries, boiseries, huisseries, persiennes, fenêtres), d'autre part à la réfection des gouttières et des souches de cheminées ».

En accompagnement de cette obligation, la Commune, l'ANAH et la Communauté d'Agglomération mettent en place une aide spécifique* – financière et technique - auprès des propriétaires occupants et bailleurs privés concernés.

- Une charte architecturale informe les propriétaires des travaux, des matériaux et des mises en œuvre autorisés sur les immeubles en ravalement obligatoire. Un diagnostic à l'immeuble informera les propriétaires des dégradations spécifiques à prendre en considération et des travaux à entreprendre.

- **Seuls les travaux réalisés sur les immeubles privés, qui respecteront les recommandations de la charte architecturale, du diagnostic, ainsi que les conditions du présent règlement, sont susceptibles de percevoir les subventions de la Commune 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.

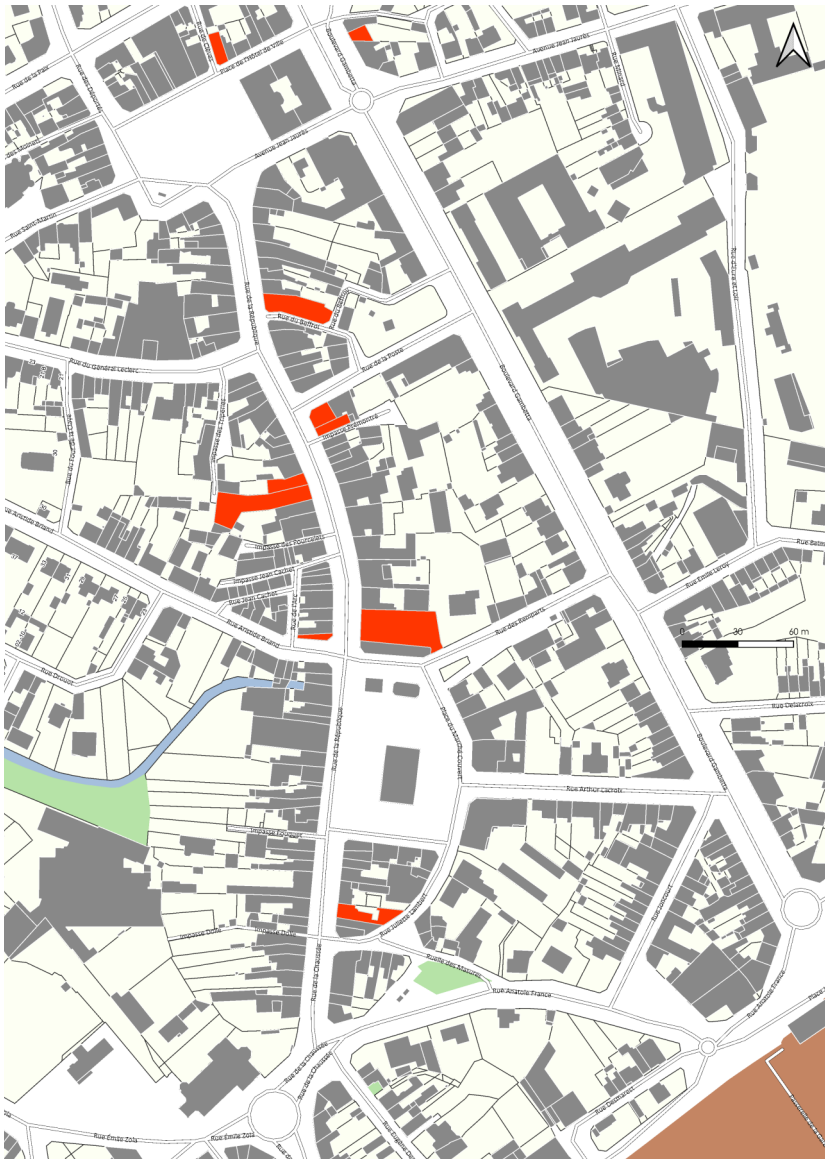
** Sous conditions*

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 2 Immeubles en opération de ravalement de façades obligatoire

Une étude préalable a permis d'identifier les immeubles à inscrire en ravalement de façades obligatoire. Les immeubles se concentrent sur 6 rues et places : Hôtel de Ville, Jean Jaurès, République, Marché Couvert, Gambetta et Chaussée.

Les immeubles dont la liste suit sont ciblés :



- 14 place de l'Hôtel de Ville (parcelle AB40)
- 3 boulevard Gambetta (parcelle AB50)
- 15 rue de la République (parcelle AB153)
- 27 rue de la République (parcelle AC143)
- 25 rue de la République (parcelle AC141)
- 36 rue de la République (parcelle AC163)
- 38 rue de la République (parcelle AC166)
- 62 rue de la République (parcelle AC81)
- 57 rue de la République (parcelle AC83)
- 13 rue de la Chaussée (parcelle AE46)

LEGENDE

Immeubles concernés par l'ORFO

Il s'agit d'immeubles centraux présentant un intérêt architectural, et n'ayant fait l'objet de que peu d'entretien et de travaux.

Seuls les façades et pignons des immeubles, visibles de l'espace public sont concernés par le calcul de la subvention. Il est toutefois vivement conseillé aux propriétaires de ravaler l'ensemble des façades de l'immeuble, lorsque celles-ci le nécessitent.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 3 Conditions d'éligibilité

3. 1 Les bénéficiaires de la subvention Ville pour ravalement de 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 communale est cumulable avec les primes et subventions éventuellement accordées par d'autres financeurs et notamment avec les aides de l'ANAH au ravalement** (si les logements des immeubles concernés sont décents et conventionnés dans le cadre de logements locatifs) et l'aide communautaire (exclusivement en phase incitative de l'ORFO).

* Les SCI imposées sur les sociétés ne sont donc pas éligibles à la subvention
** se reporter au règlement de l'ANAH pour les aides au ravalement de cet organisme.

3. 2 Le bâti concerné par l'opération de ravalement de façades obligatoire

- L'obligation de ravalement s'applique à tous les immeubles d'habitation ou mixte habitat-commerce désignés, 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) publics. 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.

- 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, et le compte-rendu joint au dossier de demande de subvention.

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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 3 Conditions d'éligibilité

3. 4 Les travaux éligibles à l'aide au ravalement de façades 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 le ravalement des façades dans leur ensemble (les éléments dévalorisants de la façade pourront être à supprimer) :

- nettoyage et ravalement de façades, enduits, briques, pierres,
- nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons,
- restauration et restitution d'origine des menuiseries et huisseries : fourniture et pose,
- 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,

Ainsi que 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 façade.

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.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 3 Conditions d'éligibilité

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 existe déjà 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.
- Les travaux inférieurs à 1 500 € TTC.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale

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

Les documents à joindre au dossier sont les suivants :

Document	Fourni par...	Précisions
Imprimé de demande d'ouverture de dossier	PAGE9	Il doit être complété et signé par le ou les propriétaires
Diagnostic préalable	PAGE9	Il comprend un diagnostic de la façade, les recommandations, les couleurs imposées et la fiche projet
Délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant l'engagement des travaux de ravalement	Copropriété	En cas d'immeuble en copropriété
Compte-rendu de décence de l'immeuble	PAGE9	
Copie de l'acte de propriété	Propriétaire	
Copie de l'extrait du plan cadastral localisant l'immeuble	PAGE9	
Photos de la ou les façades concernées	PAGE9	
Copie de la déclaration de travaux ou de permis de construire	Propriétaire	Selon la nature des travaux envisagés
Devis détaillé(s), daté(s) et signé(s) de(s) l'entreprise(s) qui réalisera(ont) les travaux	Propriétaire	Ils doivent comprendre un descriptif technique des matériaux employés, et indiquer les teintes à partir des nuanciers existants.
Relevé d'identité bancaire	Propriétaire	

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

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 :** Cette phase est initiée par arrêté du Maire, notifié par courrier envoyé en recommandé avec avis de réception, aux propriétaires concernés, comprenant une information sur les contacts et le délai relatif à la phase d'incitation. Elle est de **24 mois maximum** à compter de la date d'envoi du courrier.

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 de ravalement, dans un **délai maximal fixé par le C.C.H, 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 fixé par le C.C.H, 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. Dans ce cas, les travaux réalisés ne sont pas subventionnables.

4.3 Taux de subvention et plafonds : règles générales

Période	Incitation	Injonction	Sommation	Travaux d'office
Durée	24 mois	6 mois	12 mois	-
Subvention Ville propriétaire occupant	40 % des travaux TTC Plafond de subvention : 4 000€	30 % des travaux TTC Plafond de subvention : 3 000€	20 % des travaux TTC Plafond de subvention : 2 000€	-
Subvention Ville propriétaire bailleur	30 % des travaux TTC Plafond de subvention : 3 000€	20 % des travaux TTC Plafond de subvention : 2 000€	-	-

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 fourniront à PAGE9 la déclaration d'ouverture de chantier au démarrage des travaux.**

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale

4. 4 Modalités d'instruction des dossiers

Pour toute demande de subvention et de solde du dossier, 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 transmission du dossier à la Commune.

Le technicien de PAGE9 peut apporter des précisions sur les dossiers sur demande de la Commune.

En aucun cas, le diagnostic technique de PAGE9 ne remplace les prescriptions de l'ABF accompagnant l'autorisation de travaux délivrée par la Mairie. Il s'agit de conseils complémentaires.

4. 5 Durée de validité de la notification de l'aide par la Ville

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant la date de 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 (ramenés à **6 mois en phase d'injonction**). A défaut de lancement desdits travaux dans la période règlementaire, 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.

4. 6 Information

Chaque bénéficiaire de la subvention autorise la Communauté d'Agglomération de CHAUNY-TERGNIER-LA FERE et la Ville de CHAUNY à communiquer sur l'aide accordée.

Un exemplaire du présent règlement sera remis à chaque propriétaire concerné.

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 apposer, en plus du panneau de chantier, par les propriétaires sur la façade de l'immeuble objet des travaux dès réception de la notification de la subvention.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Article 4 Conditions d'attribution de la subvention communale

4. 7 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 Commune.
- 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 CHAUNY.

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 Commune, n'est pas revalorisé, même si le plafond de celle-ci n'était pas atteint.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

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 ciblés par l'opération devrait être ravalé, au plus tard, en …….. (pour un lancement d'opération au début de l'année 2022)**, 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, au …….. Au-delà, dans le cas où les travaux n'auraient pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, Monsieur le Maire pourra les faire exécuter d'office aux frais des propriétaires concernés. Le montant avancé par la commune est alors recouvré comme en matière d'impôts directs.

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

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/04/2022 à 14h12
Réference de l'AR : 002-210201604-20220331-D2022_81-DE

Page9