



VILLE DE RIVES EN SEINE

REGLEMENT DE L'OPERATION DE

RAVALEMENT OBLIGATOIRE DES FACADES

D'IMMEUBLES D'HABITATION



Mars 2022

Article 1 : Objet de l'opération de ravalement

Depuis plusieurs années la commune a multiplié les investissements afin d'offrir aux habitants et aux touristes de passage un cadre de vie des plus agréables. Plusieurs projets de rénovations de façades d'immeubles ont ainsi été menés, en centre-ville et dans le quartier du Marais, leur redonnant un aspect visuel qualitatif et un confort de vie amélioré.

Ce projet part du constat du vieillissement du bâti de la reconstruction et de son manque d'attractivité résidentielle. Il s'intègre dans la démarche de la commune de mise en valeur du patrimoine, de la revitalisation de ses centres-bourgs (ORT) et du programme Petites villes de demain (PVD).

Dans la continuité d'une opération de ravalement de façade prévue initialement en 2014, mais n'ayant pas eu lieu avec la création de la commune nouvelle, la ville de RIVES-EN-SEINE souhaite accomplir l'opération de ravalement des façades obligatoire (ORFO). La Ville a décidé de mettre en valeur son patrimoine qualitatif de la reconstruction en se concentrant sur la reconstruction des architectes André Robinne et Achille Zavaroni.

3 secteurs prioritaires ont été déterminés

2 secteurs prioritaires s'échelonneront sur la durée du mandat.

- Façade priorité 1
- Façade priorité 2

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

Selon l'article L 132.1 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 dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. »

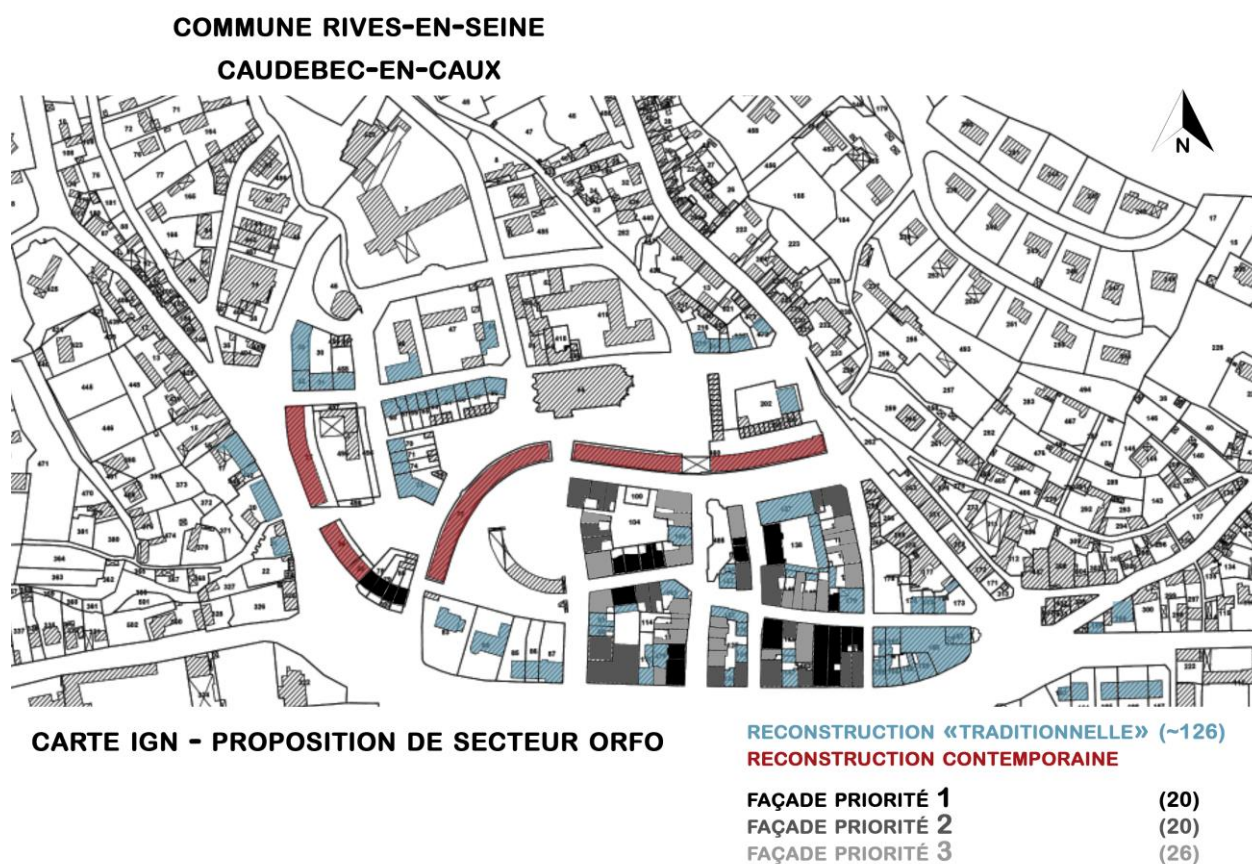
En accompagnement de cette obligation, les élus ont mis en place une aide spécifique – financière et technique – aux propriétaires occupants ou bailleurs privés concernés.

Une charte architecturale, définie en concertation avec le Service Technique et des architectes locaux, vous informe des travaux, des matériaux et des mises en œuvre autorisés sur les immeubles concernés.

Seuls les travaux qui respecteront les recommandations de cette charte architecturale sont susceptibles de recevoir une subvention.

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

Article 2 : Périmètre d'application



A l'intérieur de chacun des trois périmètres, seules 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 ravalier l'ensemble des façades de l'immeuble, lorsque celles-ci le nécessitent.

Article 3 : Conditions d'éligibilité

3-1 Les bénéficiaires de la subvention pour ravalement de façade

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 d'habitation, sans conditions de ressources, peuvent bénéficier de la subvention pour ravalement obligatoire des façades.

Pour les immeubles sous statut de copropriété, l'aide au ravalement est exclusivement attribué au syndic de copropriété.

Cette aide est cumulable avec les subventions éventuellement mobilisables auprès d'autres partenaires.

3-2 Le bâti concerné

Les immeubles privés, individuels ou collectifs à usage exclusif d'habitation principale, ou à usage mixte (logement et commerce).

Seront pris en compte les travaux de ravalement des façades et pignons des immeubles, visibles, donnant sur ru(e), plac(e) et ruelle.

Dans certains cas, afin d'apprécier la visibilité de l'immeuble de l'espace public, un diagnostic d'implantation du bâti sur parcelle, illustré de photos, sera réalisé par le Service Technique de la ville.

3-3 Les travaux éligibles à l'aide au ravalement de façade

Sont retenus les travaux de ravalement, de restauration ou de **réfection des façades et pignons droits** réalisés conformément, tant pour les matériaux que pour les techniques et modes de mise en œuvre :

- A la législation sur les abords de monuments historiques,
- Aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur, et de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Aux recommandations architecturales et/ou de colorations existantes (cf. cahier des prescriptions architecturales).

Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions qui sont détaillées et décrites dans le cahier des prescriptions architecturales.

Les travaux suivants sont recevables dès lors qu'ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation des façades et pignons visibles, dans leur ensemble :

- Nettoyage et ravalement de façades, de murs de clôture en pierre, enduits ou en brique, et de murs pignons,
- Nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons et des menuiseries,
- 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, des pignons droits,
- Peinture des sous-ailes et des lucarnes.

Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur décision de la commission.

La réfection de la toiture n'est pas prise en compte dans l'opération.

Les coûts d'installation de chantier dans le cadre d'un ravalement de façade sont éligibles à l'opération façades, à savoir :

- Installation et repli d'échafaudages,
- Signalisation et dispositifs réglementaires de protections,
- Nettoyage du chantier.

Les propriétaires veilleront à ce que les travaux effectués soient réalisés par des professionnels déclarés et justifiant des qualifications adéquates notamment la qualification 2181.

Pour les propriétaires occupants modestes (selon les plafonds de l'ANAH) produisant les justificatifs attestant de leur impossibilité de financer les travaux de ravalement, une dérogation pourra être étudiée en commission, au cas par cas. Une solution de substitution sera alors proposée.

Le procédé de ravalement devra être adapté aux matériaux qui composent la façade et conformes aux recommandations du cahier architectural rédigé pour les besoins de l'opération et de l'ABF selon le lieu d'implantation de l'immeuble.

Enfin, les matériaux et la polychromie des éléments de façades et/ou pignons ravalés (joints, enduits, menuiseries, ferronneries) devront être conformes à ces mêmes recommandations.

3-4 Les travaux non éligibles à l'aide au ravalement de façade

Ne sont pas aidés 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...), les ravalements partiels (de parties de façades ou de parties d'immeubles), les enseignes et éléments décoratifs liées aux activités commerciales ou artisanales.

Article 4 : Conditions d'attribution de l'aide

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 incluant la demande de subvention,
- En cas d'immeuble en copropriété, la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant l'engagement des travaux de ravalement,
- 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, et indication de la date de démarrage des travaux ainsi que de la durée.
- Un relevé d'Identité Bancaire.

4-2 Montant de la subvention

L'aide financière de la commune **est accessible sans condition de ressources**, mais dégressive en fonction des périodicités indiquées ci-dessous (diminution des taux et des plafonds de subvention). Les dossiers seront acceptés par la Ville de RIVES-EN-SEINE dans la limite du budget réservé à l'opération.

La subvention est dégressive selon la période de réalisation des travaux :

PERIODE	INCITATION	INJONCTION	SOMMATION
DUREE	12 mois	6 mois	6 mois
SUBVENTION	10 % maximum plafonnée	5 % maximum plafonnée	2.5 % maximum plafonnée
MODALITE	1 ^{er} courrier de la Ville. Début de la période incitative	2 ^{ème} courrier de la Ville. Début de la période d'injonction	La Ville établit un arrêté de sommation

Après la période de sommation la Ville fait réaliser les travaux aux frais du propriétaire.

La subvention est calculée sur le montant hors taxe des travaux selon les modalités suivantes :

	Période incitative de 12 mois
Taux subvention Ville	10%
Plafond subvention	2 000 €

	Période d'injonction de 6 mois maximum (après 12 mois)
Taux subvention Ville	5%
Plafond subvention	1 500 €
	Arrêté avec sommation de 12 mois maximum (après les 6 mois)
Taux subvention Ville	2.5%
Plafond subvention	500 €
	A l'issue des 24 mois, réalisation des travaux par la Ville aux frais du propriétaire. (article L132-5 du Code de la Construction et de l'habitation)

De manière dérogatoire, selon la qualité des travaux proposés par un propriétaire et la nature de l'immeuble concerné, la commission pourra délibérer d'un dépassement du plafond de subvention sans pouvoir dépasser pour autant un maximum de 50% HT. La validation du projet et sa mise en œuvre seront alors soumis à l'ABF.

4-3 Modalités d'instruction des dossiers

Pour toute demande, le propriétaire devra s'adresser aux Services Techniques de la Mairie de Rives-en-Seine qui assure le suivi-animation de l'ORFO.

Les services se chargent de l'information et du conseil aux particuliers, du montage des dossiers, ainsi que la présentation des projets en commission d'attribution.

Les commissions d'instructions et d'attributions seront présidée par le Maire de la ville de RIVES-EN-SEINE ou de son représentant. Elles sont composées d'élus et de techniciens de la Ville.

Les Services Techniques présentent les dossiers et y apportent toutes les explications nécessaires en séance.

Une première commission se chargera de :

- Vérifier la composition du dossier
- Analyser les devis
- Analyser des travaux à réaliser
- Estimer la subvention à accorder

Le propriétaire recevra à l'issue de la commission son avis valant autorisation de commencement des travaux et l'estimation de la subvention accordée.

Une seconde commission se chargera de :

- Vérifier la conformité d'exécution des travaux au regard de la facture finale
- Comparer l'état de la façade sur photo avec un avant/après travaux

Le propriétaire recevra à l'issue de cette commission la validation des travaux si la conformité avec le(s) devis et des prescriptions architecturales sont respectées, la notification de la sortie de d'ORFO de la façade et le versement de la subvention.

4-4 Modalités d'attribution

La Commission d'attribution se réunira, en principe, 1 fois par mois. 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 demandeur, par courrier.

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

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant l'accord de la première commission sous peine que la demande ne soit plus recevable ni éligible.

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

A compter de la date de notification de l'avis favorable de la Ville, le propriétaire a 9 mois pour démarrer ses travaux.

A défaut de lancement des travaux, la notification sera caduque.

Un nouveau dossier pourra éventuellement être déposé par le propriétaire.

Les bénéficiaires disposeront d'un délai de 18 mois à compter de la notification pour justifier les dépenses réalisées.

4-6 Modalités de versement de l'aide

Le versement de la subvention se fera à l'issue de l'accord de la seconde commission et à la conformité de la réalisation des travaux.

En cas de factures inférieures aux estimations initiales du devis validée par la première commission, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée.

En cas de factures supérieures aux estimations initiales du devis validée par la première commission, 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.

Pour rappel :

L'opération de ravalement obligatoire des façades a une durée maximale totale égale à la durée du mandat à compter de la date d'envoi aux propriétaires du courrier d'information par la Ville.

Durant la période du mandat, les périodes de modulation des aides de la Ville se succéderont (cf. art.4-2).

Dans le cas où les travaux n'auraient pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation du secteur de ravalement considéré, 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 (CCH, art L.132-5).

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

ANNEXE 1

Plafonds de ressources pris en compte pour les propriétaires occupants dits modestes

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de base* Ménages aux ressources modestes*
1	19 074 €
2	27 896 €
3	33 547 €
4	39 192 €
5+	44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 5 651 €

*Plafonds de base de l'ANAH applicables au 01/01/2021. Ces plafonds sont revus au 1^{er} janvier de chaque année

*Revenu fiscal de référence