

DDT95

Guide sur les règles et procédures d'injonction de ravalement des façades

Ce guide est destiné à aider les collectivités et les propriétaires dans le cadre de l'injonction de ravalement de façade

Résumé : La loi impose de ravalier la façade d'un immeuble au moins une fois tous les 10 ans. Lorsque le propriétaire ou le syndic de copropriété n'accomplit pas ces travaux, le maire peut lui adresser une injonction. En cas de refus, la procédure peut aboutir à une exécution d'office.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F640>

Obligations réglementaires de ravalement des façades

-L'*article L132-1* du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Le même article impose une obligation de réaliser les travaux de ravalement nécessaires (nettoyage, enduits, peinture, réparation des murs...) au moins une fois tous les dix ans. En cas de non-réalisation de ceux-ci, une procédure d'injonction est mise en œuvre par la mairie.

Ces dispositions sont applicables à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par le préfet sur demande de la commune après avis conforme de son conseil municipal.

La commune doit donc être inscrite par arrêté préfectoral sur la liste des communes pouvant utiliser le droit d'injonction à des fins de ravalement des façades d'immeubles, au titre des articles L. 132-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Définition du ravalement de façades

On entend par ravalement de façades "toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté".

Il faut entendre par façade d'immeuble la partie bâtie maçonnée ainsi que tout élément constitutif tels que les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries, etc.), les modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.) et les ouvrages divers de protection (garde-corps, barres d'appui, zingueries, etc.).

Les travaux concernent les façades donnant sur rue comme sur cour, les murs aveugles ou encore les pignons.

À qui revient la responsabilité du ravalement ?

C'est au propriétaire de l'immeuble dont les façades sont sales ou dégradées de faire le ravalement. Il est le destinataire de l'injonction de le faire par la commune.

Le ravalement peut être qu'en partie à la charge du propriétaire selon le bail qui le lie au locataire.

Cas des copropriétés : les parties privatives et les parties communes

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (JO du 11 juillet 1965) et le décret d'application 67-223 du 17 mars 1967 fixent le statut de la copropriété.

Le ravalement étant à la charge des (co)propriétaires, il est important de connaître ce qui est commun et ce qui est privatif.

Autres réglementations entraînant le ravalement

-*La loi SRU* relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, traite de l'urbanisme et du logement (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000/JO n° 289 du 14 décembre 2000)

Elle s'accompagne du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 (JO n° 26 du 31 janvier 2002) et d'une version consolidée au 14 mai 2009.

La loi apporte la notion de logement décent et ses 3 caractéristiques principales :

Un logement décent :

- Ne présente pas de risque pour la sécurité physique des occupants.
- Ne présente pas de risque pour la santé des occupants.
- Est pourvu des équipements habituels permettant un usage normal.

Pour cela, elle précise notamment que :

-Le gros œuvre doit être en bon état d'entretien et solide. Il protège le logement des ruissellements d'eau et de ses remontées.

-Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

-Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

-*Le Règlement sanitaire départemental du Val d'Oise (RSD)*

De manière générale, et indépendamment de toute obligation de ravalement découlant de la situation de l'immeuble, le règlement sanitaire départemental du Val d'Oise (RSD) précise dans le Titre II "locaux d'habitation et assimilés" :

ARTICLE 23 - Propreté des locaux communs et particuliers

Les habitations et leurs dépendances doivent être tenues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans un état constant de propreté.

ARTICLE 32 - Généralités

Les propriétaires et les occupants d'un immeuble sont tenus d'assurer dans le cadre de leurs obligations respectives, un entretien satisfaisant des bâtiments et de leurs abords.

Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue de nature à porter un préjudice à la santé des personnes, doit faire sans délai, l'objet d'une réparation au moins provisoire.

-*Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)*

Si la commune a adopté une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les bâtiments inscrits dans ce périmètre sont protégés et doivent être conservés ou restaurés dans les règles de l'art.

Réglementations pouvant être applicables lors de travaux de ravalement importants

Transition énergétique/pose d'isolation thermique :

-Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de

ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

Objet : travaux d'isolation thermique rendus obligatoires à l'occasion de gros travaux de rénovation de bâtiments.

-Décret no 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire

Objet : permettre les dérogations au plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure ou une protection contre le rayonnement solaire.

-Décret n° 2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de travaux de rénovation importants

Objet : travaux d'isolation acoustique applicables aux bâtiments existants faisant l'objet de travaux de rénovation.

Mise en place de l'injonction de ravalement par la commune

Ces informations sont données à titre de conseil. La mise en place devra être conforme au CGCT.

1 – Délibération du conseil municipal

Le conseil municipal doit délibérer sur la mise en place de cette disposition.

La décision du CM :

-approuvera la demande d'inscription de la commune sur la liste départementale des communes autorisée à enjoindre les propriétaires à procéder au ravalement des façades d'immeubles

-autorisera monsieur le maire à faire la démarche auprès de monsieur le préfet

Contenu de la délibération

Au-delà de viser les textes et le quorum, la délibération contiendra la motivation du conseil municipal dont le préfet tiendra compte pour délivrer l'arrêté inscrivant la commune sur la liste départementale.

Les motivations peuvent être de plusieurs ordres, par exemple :

La commune possède un patrimoine architectural de grande qualité. Elle peut être Ville d'art et d'histoire.

Le ravalement des immeubles rejoint des préoccupations esthétiques et de préservation. Il contribue à l'amélioration générale du cadre de vie et de l'environnement urbain.

Il permet aussi d'assurer la santé et la longévité des habitations.

L'absence d'entretien des façades des bâtiments prévient de divers désordres et risques, notamment :

-des dégradations par infiltration d'eau et installation de mousses ou lichens pouvant provoquer l'éclatement des matériaux en surface,

-une augmentation du taux d'humidité intérieur des locaux.

Ces dégradations peuvent engendrer un problème de sécurité en raison de matériaux pouvant tomber sur le domaine public et occasionner l'installation de moisissures dans les logements mal ventilés, préjudiciable à la santé des occupants.

Le ravalement obligatoire permet de conduire à la disparition de panneaux publicitaires, d'enseignes ou de climatiseurs sur les façades et ne laisser réinstaller que ceux conformes aux textes en vigueur. Il peut aussi favoriser la disparition des câbles des réseaux fixés en façades par des conventions d'enfouissement avec les opérateurs.

L'enfouissement des réseaux peut être l'occasion de restructurer la voirie et les espaces publics dans le respect des règles d'accessibilité au travers du plan d'accessibilité des voiries et espaces publics (PAVE), obligatoire dans les communes de plus de 500 habitants.

Enfin, l'apparence des façades peut avoir un impact sur l'activité économique.

C'est la DDT du Val d'Oise qui sera chargée d'analyser la demande et de recueillir l'avis de monsieur l'Architecte des bâtiments de France.

La DDT pourra ensuite proposer au préfet la prise d'un arrêté pour inscrire la commune sur la liste départementale des villes autorisées à utiliser le droit d'injonction de ravalement

2 - Prise d'un arrêté municipal imposant le ravalement de façade de certains immeubles

Suite à la réception de l'arrêté préfectoral autorisant à utiliser le droit d'injonction de ravalement dans la liste départementale, la commune devra établir l'arrêté municipal pour la prescription du ravalement.

Cet arrêté pourra préciser à l'aide d'un règlement en annexe :

-le périmètre communal qui est concerné

Par exemple :

- les immeubles de la commune, riverains ou non de la voie publique ou zones ou rues clairement repérés sur un plan cadastral.
- les façades sur rue, sur cour, courettes ou jardins, murs aveugles ou pignons.

-les exceptions

Il peut s'agir des immeubles :

- pour lesquels une procédure d'acquisition immobilière en vue d'une réhabilitation a été engagée,
- pour lesquels une procédure d'expropriation a été engagée,
- ayant fait l'objet, dans leur totalité, soit d'une injonction de démolir, soit de travaux d'étrésillonnage notamment au titre d'une procédure de péril, soit d'un arrêté préfectoral d'interdiction générale d'occupation.
- frappés d'un arrêté d'insalubrité (en totalité).
- ayant les façades végétalisées, sur la majorité de la surface.

La demande de dispense est adressée à la mairie, accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués au soutien de la demande.

-la nature des travaux

-Ravalement d'entretien ou de mise en propreté

Le ravalement de propreté concerne les façades en bon état. On procède en général à un nettoyage et éventuellement à une protection (crépi, minéralisation, hydrofugation, traitements spécifiques anti-tags et anti algues rouges/lichens/mousses).

Les murs en pierre et enduit à la chaux feront l'objet de précautions particulières.

-Ravalement curatif

Le ravalement curatif vise à traiter les pathologies de la façade.

Ces pathologies peuvent concerner le bardage (revêtement fixé sur les murs), les matériaux collés, les enduits, la structure des murs en béton (éclatement, type épaufrures, fissurations dites structurelles, humidité remontant du sol, infiltrations par points singuliers de couverture ou par toiture-terrasse).

-la procédure de contrôle

Les règles précises de cotation de la propreté des façades seront inscrites dans le règlement visé par l'arrêté municipal.

Elles conduiront à déterminer si les façades sont en état de propreté « satisfaisant » ou « non-satisfaisant » ou encore de les déclarer propres, sales ou très sales.

Les règles de réalisation du contrôle seront précisées (façades sèches, évaluation contradictoire...) afin de limiter les contentieux.

La commune devra disposer d'un agent formé et assermenté pour le contrôle des façades.

-la procédure de classement de l'état des façades

Il sera expliqué la procédure de catégorisation de l'état des façades et quelle(s) catégorie(s) devra effectuer le ravalement (non-satisfaisant ou très sale par exemple)

-la procédure d'injonction

Elle sera rédigée en s'appuyant sur la réglementation en vigueur. Des pistes sont données ci-après.

En cas de façades non-conformes suite au constat de l'agent communal et au dépassement du délai de 10 ans, dans un premier temps, le maire peut engager au préalable une procédure de conciliation en envoyant une lettre de rappel des obligations.

Il invitera le propriétaire de l'immeuble à prendre toutes dispositions pour procéder dans le délai de 6 mois aux travaux nécessaires et à prendre contact avec ses services pour faire connaître sa situation et ses intentions.

Si la situation reste inchangée au bout du délai, le maire pourra prendre un arrêté d'exécution des travaux et envoyer une injonction au propriétaire récalcitrant le sommant de remettre en état les façades.

L'injonction :

Suite au constat par un agent assermenté que l'immeuble n'est toujours pas ravalé, un arrêté municipal sera pris pour engager la procédure d'injonction.

Il en résultera l'envoi d'un courrier en RAR notifiant au propriétaire l'arrêté et laissant un délai ne pouvant dépasser 12 mois.

Dès réception de l'injonction, le responsable du bâtiment doit prendre les mesures demandées et, en tout état de cause, faire connaître ses intentions à l'administration.

Extrait de la loi : "Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L. 132-1, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an." (article L.132-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

À noter que cette disposition peut aussi intervenir en cas de travaux réalisés dans les 6 mois suivant l'injonction, mais qui sont restés inachevés sur une période d'un an.

S'il s'agit d'un immeuble en copropriété, le syndic de copropriété auquel l'arrêté est notifié doit en informer sans délai chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Toute décision liée à cette injonction doit être prise dans le cadre d'une assemblée générale de copropriété.

L'arrêté précisera également les obligations légales et réglementaires des propriétaires et les moyens dont dispose l'administration pour les contraindre à faire les travaux.

- les sanctions

Passé un délai de six mois après injonction du maire, l'état d'infraction peut être constaté et le propriétaire risque de recevoir une amende de 3.750 euros, plus 7.500 euros en cas de récidive (article L152-11 du CCH).

Toutefois, ces sanctions ne s'appliquent pas aux mandataires (syndics notamment).

L'application de la sanction ne dispense pas de l'obligation.

-L'exécution forcée

Si le ravalement n'est pas exécuté dans le délai fixé par arrêté municipal, le maire peut faire exécuter les travaux d'office sur autorisation du président du tribunal de grande instance saisi en référé et aux frais du propriétaire.

Le maire adresse au président du tribunal de grande instance une demande d'ordonner l'exécution d'office du ravalement aux frais du propriétaire défaillant comme le prévoit l'article L132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

-les aides de la commune

La commune peut déterminer les aides administratives, techniques et financières qu'elle voudra mettre à disposition pour impulser l'embellissement de la ville :

- Aide administrative pour la constitution du dossier de demande (service de l'urbanisme)

- Aide technique de la direction du patrimoine (architecte)

- Aide financière au travers des règles d'attribution des subventions communales (aide au diagnostic, aide aux travaux) par une commission.

Une aide financière spécifique liée au ravalement pourra être proposée aux propriétaires de maisons individuelles ou d'immeubles d'habitation édifiés depuis plus d'un certain nombre d'années, dont les travaux de ravalement ont été effectués il y a plus de dix ans.

Elles peuvent concerner :

Le ravalement et l'isolation par l'extérieur par la prise en charge d'un pourcentage du montant des travaux avec un plafond de coût par maison individuelle et par immeuble, dépassant éventuellement un seuil de logements et soumis à des conditions de ressources.

Les opérations d'aménagement :

La commune peut lancer avec l'État une Opération Programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), voire une OPAHRU, si des quartiers sont en zone ANRU

Des aides financières peuvent alors être accordées aux propriétaires sous certaines conditions de rénovation énergétique associée au ravalement.

Les travaux ne devront pas démarrer avant l'avis de la commission d'attribution des subventions.

-les obligations administratives au titre de l'urbanisme

-La déclaration préalable

L'obligation de ravalement est généralement soumise à une simple Déclaration Préalable (DP) que le ravalement soit décidé à l'initiative des copropriétaires ou sur injonction du maire.

Il existe des exceptions où le permis de construire est obligatoire. Il convient de se renseigner auprès du service technique de la mairie.

La DP se fait sur la base d'un formulaire Cerfa n° 13404 afin de constituer le dossier de demande à déposer en mairie.

La mairie pourra utilement mettre en ligne les étapes et les délais de l'instruction du dossier de demande pour le ravalement de façade

-Permis de stationnement ou de voirie pour travaux de ravalement

L'occupation temporaire du domaine public est soumise à autorisation. La demande se fait sur Cerfa n°14023*01

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23509>

-les services où se renseigner

-MAIRIE (service technique, de l'urbanisme, du patrimoine) : coordonnées :

-CAUE du Val-d'Oise (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du département)

Moulin de la Coulevre - Rue des Deux Ponts 95300 Pontoise

Téléphone : 01 30 38 68 68

Mail : caue95@caue95.org

<http://www.caue95.org/>

-SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) pour le patrimoine classé ou inscrit

37 rue la Coutellerie 95300 Pontoise

Téléphone : 01 30 32 08 44

Mail : sdap.val-doise@culture.gouv.fr

3 - Effectuer une présentation générale du dispositif dans une réunion publique

La commune organisera une réunion d'information sur le dispositif.

Liens

Références

- [Code de la construction et de l'habitation : articles L132-1 à L132-5](#)
- [Code de la construction et de l'habitation : article R132-1](#)
- [Code de la construction et de l'habitation : article L152-11](#)

Documents utiles :

Pour les propriétaires :

-L'isolation thermique par l'extérieur : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/isolation-thermique-par-l-exterieur-40-questions-a1488.html>

-Pathologie des façades – Agence qualité Construction : <http://www.qualiteconstruction.com/outils/fiches-pathologie.html>

Pour les communes :

Exemples d'arrêtés communaux (utiliser le lien intégré au texte ou retrouver le document via un moteur de recherche):

[Ville de Marseille](#) :

[Ville de Lyon](#) : <http://www.lyon.fr/demarches-lyon-en-direct/professionnels/regies-bailleurs/ravalement-de-facades.html>

[Charte lyonnaise du ravalement de façades](#) :

Contact

DDT95/SHRUB/PAQC

Alain DEZELUT – 01 34 25 25 77 – alain.dezelut@val-doise.gouv.fr