

Le ravalement des façades : droits et devoirs

Ville d'art et d'histoire, Vincennes possède un patrimoine architectural de grande qualité. Qu'ils soient anciens ou plus récents, ces bâtiments nécessitent cependant un entretien régulier pour non seulement sauvegarder leur esthétique mais également assurer leur longévité. Depuis 2007, la Ville a rendu obligatoire le ravalement décennal des façades.

Quels sont les immeubles concernés par cette obligation ? Existe-t-il des aides financières ? Quelles sont les démarches à suivre ? Vincennes info fait le point sur ces questions.



Depuis de nombreuses années, Vincennes s'implique dans la réhabilitation et l'embellissement de ses quartiers avec notamment la réalisation d'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) ancien dans le centre-ville et dans le quartier ouest.

Pour compléter ces actions qui visent l'amélioration du cadre de vie des habitants, la Ville a décidé en 2007 de rendre obligatoire le ravalement des immeubles tous les dix ans. Une mesure fortement incitative qui encourage les propriétaires à effectuer régulièrement le nettoyage de leurs façades. Ces travaux permettent en effet, au-delà de l'amélioration esthétique, de protéger l'intérieur de l'immeuble de l'humidité et bien souvent d'éviter que la maçonnerie ne s'abîme.

Immeubles cotés

Bien entendu, tous les immeubles ne sont pas concernés par cette mesure, et tout dépend de leur état de propreté. Suite au diagnostic réalisé par le service de l'urbanisme sur l'ensemble de la ville, un système de cotation (0 : propre, 1 : sale, 2 : très sale) a été mis en place afin de déterminer les immeubles prioritaires grâce à des critères objectifs. Ainsi, les propriétaires des immeubles cotés 2 reçoivent un courrier de la mairie les invitant à effectuer le ravalement.

La déclaration préalable

Le dossier de déclaration préalable de travaux de ravalement est téléchargeable sur le site Internet de la ville (rubrique Démarches, catégorie Permis de construire, travaux). Le dossier doit être remis en trois exemplaires avec les documents suivants :

- formulaire Cerfa n° 13404-02,
- un descriptif des travaux,
- un plan de masse précisant les angles de prises de vue,
- une photographie de la façade à ravalement,
- une photographie de l'immeuble dans son environnement,
- une notice précisant les matériaux et couleurs utilisés et les modalités d'exécution.

Revue de détail

Ces travaux de ravalement consistent non seulement dans le nettoyage et la remise en peinture des façades, la réfection des enduits mais également des accessoires et ouvrages tels que les portes, portails, châssis, rideaux métalliques, grilles, garde-corps, balcons, auvents, gouttières, etc. Ce ravalement concerne bien entendu les façades sur rue, mais celles aussi donnant sur une cour, un jardin, les murs aveugles ainsi que les devantures commerciales.

Dans certains cas, des travaux sur les éléments d'ornementation de la façade peuvent également être demandés. En effet, avec l'adoption en septembre dernier d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP, cf. notre précédent numéro p. 14), les bâtiments inscrits dans ce périmètre (qui couvre 75 % de la ville) sont protégés et doivent être conservés ou restaurés dans les règles de l'art.

Des aides élargies

Bien sûr, ces travaux ont un coût et la Ville a tenu à apporter son soutien aux propriétaires en accordant différentes aides financières. Cette année, cette subvention spécifique liée au ravalement a même été élargie et augmentée de 15 %. Elle est désormais proposée aux propriétaires de maisons individuelles ou d'immeubles d'habitation édifiés depuis plus de 15 ans dont les travaux de ravalement ont été effectués il y a plus de dix ans. Elle a pour objet le ravalement mais aussi le traitement des façades et ouvrages annexes comme la zinguerie ou la ferronnerie, la réintégration d'éléments architecturaux intéressants ou encore l'enfouissement de réseaux (électricité, téléphone, câble) ou de tuyauteries disgracieuses en façade.

Ces subventions sont de :

- 25 % du montant des travaux hors taxes pour le ravalement (avec un plafond de 20 000 € HT par maison individuelle et 60 000 € par immeuble comptant au moins 4 logements) avec éventuellement un complément en cas d'intervention d'un architecte. Une subvention de 20 % peut également être accordée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des façades toujours dans le cadre des travaux de ravalement. Ces subventions sont soumises à des conditions de ressources.

EN CHIFFRES

616

c'est le nombre de façades d'immeubles ou de maisons individuelles en très mauvais état, cotées 2, et nécessitant un ravalement rapide.

10 ans

c'est la périodicité du ravalement obligatoire (art. L. 132-1 à L. 135-5 du Code de la construction et de l'habitation). Les aides concernent les constructions édifiées depuis au moins 15 ans et dont le dernier ravalement a été réalisé il y a plus de 10 ans.

25 %

c'est le taux maximum de subventionnement des opérations de ravalement, dans la limite de 20 000 € HT par maison individuelle et 60 000 € par immeuble comptant au moins 4 logements, sous conditions de ressources.



Les aides financières

Le formulaire d'aide au ravalement est téléchargeable sur le site de la Ville et disponible à l'Hôtel de ville ou aux services techniques (5, rue Eugène-Renaud).

Les documents à fournir sont les suivants :

- le dossier de demande de subvention complété et signé,
- le devis détaillé des travaux,
- le récépissé de la demande de déclaration préalable déposée en mairie,
- le titre de propriété,
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant accepté les travaux pour les copropriétés,
- une attestation de quote-part fournie par le syndic,
- un RIB,
- le dernier avis d'imposition.

- 20 % pour les modénatures ainsi que la mise en place de volets en bois ou de persiennes métalliques, sans conditions de ressources ;
- 10 % pour des travaux de fixation ou d'enfouissement de câbles sur les façades (avec un plafond de 5 000 € par maison individuelle et 15 000 € par immeuble d'au moins 4 logements), sans conditions de ressources.

Déclaration

Mais attention, les travaux ne doivent pas démarrer avant que la Ville ait donné un accord de principe pour l'attribution des subventions. Celles-ci ne seront versées qu'après l'achèvement des travaux sur présentation des factures et uniquement si l'intégralité des travaux a été réalisée.

Le ravalement, même s'il est obligatoire, nécessite bien entendu une déclaration préalable de travaux auprès des services techniques municipaux ainsi qu'une demande d'occupation du domaine public pour la mise en place d'un échafaudage. Sachez enfin que les propriétaires ne se soumettant pas à l'injonction de ravalement peuvent faire l'objet d'une amende de 3 750 € et 7 500 € en cas de récidive. Mieux vaut donc prendre les devants ! AN



Besoin d'un conseil ?

Des professionnels du Conseil d'architecture de l'urbanisme et de l'environnement du Val-de-Marne (CAUE 94) apportent gratuitement leurs conseils aux propriétaires sur les travaux à réaliser et les informent sur les aides financières accordées. Cette permanence est proposée deux fois par mois au sein du service urbanisme.

Renseignements :

Direction générale des services techniques – 3^e étage du centre administratif – 5, rue Eugène-Renaud – tél. : 01 43 98 66 72.

■ Ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h (17 h le vendredi).