

2017 Septembre

J'AI REÇU UNE INJONCTION DE RAVALEMENT POUR LA FAÇADE DE MA MAISON. QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ?

L'article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les façades des immeubles doivent être tenues en bon état de propreté.

Certaines communes, dont Paris, imposent même un ravalement tous les dix ans.

Cette disposition peut être adoptée ponctuellement ou pour un périmètre donné, par exemple pour rénover un quartier touristique ou en conserver l'attrait. Une injonction de ravalement peut aussi être prise par le maire si votre maison ou votre immeuble présente un danger.

Une fois l'injonction reçue, vous êtes obligée d'agir. Après six mois sans réponse de votre part, vous êtes passible d'une amende de 3750 euros et le maire peut vous imposer ce ravalement par arrêté municipal avec une exécution dans l'année. Enfin, si vous n'obtempérez toujours pas, le maire peut faire effectuer les travaux d'office, sur autorisation du président du tribunal de grande instance, et à vos frais, bien sûr. Le coût d'un ravalement est très variable selon la nature des travaux. Comptez 30 à 100 euros le mètre carré, avec une TVA à 10 %. Cela ne comprend pas le prix de l'échafaudage.

Une fois décidée à faire effectuer le ravalement, consultez le plan local d'urbanisme (PLU).

Il peut restreindre vos choix de couleurs et de matériaux pour la façade, les menuiseries et la toiture, afin de respecter une harmonie locale ou régionale.

Si votre façade nécessite d'importants travaux de rénovation, et sauf exceptions techniques, architecturales ou économiques, la loi de transition énergétique peut vous imposer de procéder en plus à une isolation thermique et phonique. Votre agence départementale d'information sur le logement (ADIL) saura vous conseiller.

Il n'est théoriquement plus nécessaire, depuis 2014, de déposer en mairie une déclaration préalable de travaux.

Sauf exceptions : si le bâtiment est classé, à proximité d'un monument historique, si le ravalement entraîne la modification de l'existant, ou si le conseil municipal l'exige.

Par ailleurs, placer des échafaudages sur le trottoir nécessite de déposer en mairie une demande d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

PENSEZ-Y !

Avec ou sans conditions de ressources, diverses structures (ANAH, DDE, mairie...) accordent des aides pour financer un ravalement ou des prêts à taux zéro pour l'isolation. Consultez le service urbanisme de votre commune et l'ADIL.