

LE RAVALEMENT DES FACADES

**Une mesure d'hygiène ...et d'intérêt
architectural**

Textes et principes

Une législation d'origine hygiéniste, datant de Napoleon III : propreté et hygiène ...

- Le ravalement peut être obligatoire ou non : « opérations façades » incluses, par ex, dans une OPAH
- Le ravalement doit inclure des travaux d'isolation thermique à moins que cette isolation ne soit pas réalisable techniquement ou juridiquement, notamment pour raisons architecturales : art L173-1 du CCH
- **Le ravalement obligatoire** : art L126-1 et s du CCH
- Où et comment ?
 - dans les communes figurant sur une liste départementale établie par le préfet, sur demande ou avis conforme de la commune
 - réalisation des travaux au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, par le maire si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux, le maire prend un arrêté pour les prescrire
 - faute de réalisation, exécution d'office par la commune, aux frais du propriétaire, sur autorisation du tribunal judiciaire (*procédure accélérée au fond*) (*ex référé*)
 - s'exerce, en pratique, par des campagnes de ravalement, précisées par rues ou secteurs
- Faute de réalisation des travaux prescrits, amende de 3 750 € (simple police, compétence du tribunal de police))

Observations diverses

- Intérêt des opérations de ravalement, éventuellement rendu obligatoire : sur le plan architectural, de la revitalisation d'une rue, de places...A l'occasion mobilisation des propriétaires pour réhabiliter les logements
- Paris est en obligation de par la loi, d'autres villes sont sous le régime du ravalement obligatoire à leur initiative
- Il n'y a plus de subventions spécifiques de l'ANAH ni déductions fiscales (sauf pour des bailleurs, au titre des charges foncières de la propriété)
- Le ravalement peut être pris en compte par l'ANAH dans le cadre d'une réhabilitation d'ensemble; l'isolation thermique doit être assurée, sauf impossibilité technique ou juridique ...
- Mais les communes peuvent décider d'aider les propriétaires, que le ravalement soit obligatoire ou non, gage d'efficacité
- Les communes peuvent établir un véritable règlement des opérations de ravalement, tenant compte des spécificités architecturales ...