

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Un point sur les travaux de ravalement des façades des bâtiments : définition et régime d'autorisation applicable

Quelques mois d'application du décret « balai » n° 2014-2536 du 27 février 2014, en tant qu'il modifie les dispositions de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, relatif au champ d'application des travaux soumis à déclaration préalable, permettent de faire le point sur les obligations qui incombent aux propriétaires en matière de ravalement des façades de leurs immeubles.

LE RAVALEMENT DES FAÇADES PEUT ÊTRE IMPOSÉ TOUS LES DIX ANS MINIMUM SUR DEMANDE DU MAIRE

Définition

Les **travaux de ravalement** permettent de redonner aux façades d'un immeuble un état de propreté proche de l'origine. Il s'agit de **travaux d'entretien** qui ne permettent pas de modifier les composantes ou l'aspect des façades.

Ainsi ces travaux concernent :

- les maçonneries ;
- les éléments de fermeture ;
- les modénatures ;
- autres éléments (type garde-corps etc.).

La réalisation de ces travaux peut justifier l'octroi **d'aides** provenant de l'ANAH ou bien des collectivités locales au profit du **propriétaire occupant** ou du **bailleur** (www.anah.fr/).

Une Obligation légale

Conformément aux dispositions des articles L. 132-1 et s. du code de la construction et de l'habitation (CCH), le maire peut **enjoindre** le propriétaire d'un immeuble à faire des travaux de ravalement au minimum **tous les dix ans**. Cette injonction est valable :

→ à Paris ou sur le territoire de toute autre commune **désignée** par **arrêté préfectoral**,

→ en l'absence de cet arrêté, l'injonction du Maire est illégale (TA Rennes, 3 avril 1986),

→ l'arrêté d'injonction du maire doit être **motivé**.

L'injonction offre au Maire la faculté en dernier ressort **de faire exécuter d'office** les travaux aux frais du propriétaire concerné.

LE DECRET SIMPLIFIE LE REGIME D'AUTORISATION EN DEHORS DES PERIMETRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE

Nouveau principe : R. 421-17 a) CU

La nouvelle rédaction de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme (CU) prévoit que les travaux suivants sont soumis à déclaration préalable : « les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, **à l'exception des travaux de ravalement** ».

Le dépôt d'une déclaration préalable de travaux n'est plus nécessaire pour effectuer un ravalement des façades d'un immeuble.

Néanmoins, cette simplification comporte de **nombreuses exceptions**.

Les exceptions au principe

Les travaux de ravalement seront soumis à autorisation dans certains cas énumérés par le code de l'urbanisme (article R. 421-17-1 CU) :

→ à déclaration préalable :

- immeuble en secteur sauvegardé,
- dans le champ d'un monument historique,
- immeuble en ZPPAUP/AVAP,
- en site inscrit/classé,
- dans réserve naturelle/parc national,
- ou protégé par le PLU (L. 123-1-5 7 CU),
- dans un périmètre défini par délibération de la commune ou de l'EPCI ;

→ à permis de construire : dans les cas prévus aux articles R. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme.

A noter :

- Les travaux de ravalement concernent tant les façades extérieures que les façades intérieures ou sur cours des bâtiments.

- Dans une zone de protection du patrimoine (type ZPPAUP, AVAP), des recommandations technique particulières peuvent être applicables.

Rappels :

- Conformément aux dispositions de l'article R. 421-17 a) du code de l'urbanisme, les travaux **modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment** sont soumis à déclaration préalable. Ainsi notamment ;

- le changement d'une porte est soumis à déclaration ;
- de même pour le changement d'une fenêtre (ex bois => PVC) ;
- ou encore le percement d'une nouvelle ouverture.

- Seuls les travaux de remplacement **à l'identique** ne sont pas soumis à déclaration.

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat associé

Olivier BONNEAU,
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Mélissa RIVIERE
Master II droit public des affaires

Fanny CLERC
Master II droit de l'urbanisme

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com