



02. ANALYSE DE LA COPROPRIÉTÉ

2.3 Outil coercitif : l'injonction façades

L'injonction de ravalement obligatoire des façades est un outil coercitif pouvant être utilisé par la commune pour imposer le ravalement de façades à une ou plusieurs rues stratégiques. Combiné aux règles d'urbanisme locales (OAP...) et à une charte de ravalement, elle permet de ne pas attendre le bon vouloir des propriétaires pour se lancer dans une rénovation globale.

Le périmètre doit bien entendu être stratégique et motivé, notamment par le maintien de l'attractivité touristique ou de l'intérêt patrimonial d'un secteur. En prévoyant un accompagnement des propriétaires dans la réponse à cette injonction, il est possible d'en faire la porte d'entrée à des travaux de rénovation globale intégrant des questions de rénovation énergétique.

C'est également l'occasion, par exemple, de mobiliser une rue entière avec des immeubles mitoyens qui ne pourraient être traités séparément sans voir apparaître des décrochés de façades.

La valeur coercitive est forte puisqu'en l'absence de réalisation des travaux, la commune peut les réaliser en lieu et place du propriétaire et à ses frais. Ce n'est cependant qu'une possibilité (cf. plus bas, le terme employé est bien « peut ») ce qui permet de temporiser politiquement et de réserver cette solution aux plus réfractaires ou aux points bloquants.

LA BASE LÉGALE DE L'INJONCTION FAÇADE

LES ARTICLES L. 126-1 ET L. 126-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLE L.126-1 CCH

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020

« Les principales mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité et de qualité sanitaire tout au long de leur cycle de vie des bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'État, sous réserve qu'il n'en soit disposé autrement. »

ARTICLE L.126-2 CCH

Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020

« Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux. Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. »

LA PROCÉDURE POUR METTRE EN PLACE UNE INJONCTION FAÇADES

Toujours respecter la conformité avec le CGCT

1. Délibération du Conseil Municipal

Elle contient la demande au préfet de l'inscription sur la liste des communes concernées + les motivations de cette demande

2. Arrêté préfectoral (article R126-1 CCH)

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021, création Décret n°2021-872 du 30 juin 2021.

La décision de l'autorité administrative mentionnée à l'article L. 126-2 est prise par arrêté préfectoral.

3. Arrêté municipal de mise en œuvre du ravalement de façades obligatoire contenant un règlement venant préciser l'obligation :

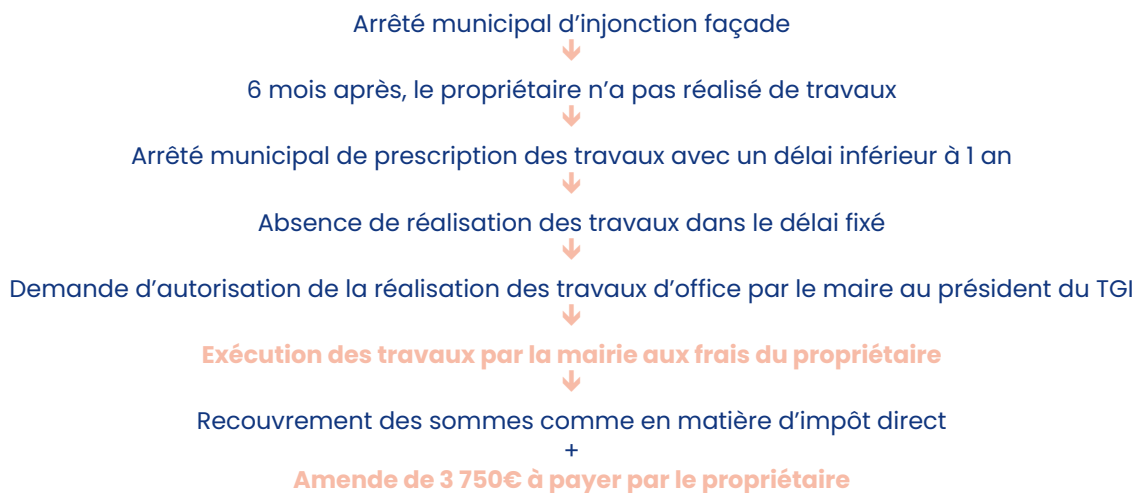
- **Le périmètre** précis de l'injonction : les rues concernées par l'obligation identifiées sur le plan cadastral.
- **Les façades concernées** : sur rue, sur cour, murs pignons...
- **Les exceptions** le cas échéant (travaux déjà engagés récemment, façade végétalisée...).
- **La nature des travaux** (entretien, nettoyage, techniques utilisées spécifiques selon le type de façade...).
- **Les préconisations** techniques/architecturales.
- **La procédure de contrôle et ses critères** (en respectant les dispositions légales).
- **Le cas échéant, les aides financières** auxquelles peuvent prétendre les propriétaires concernés si des aides ont été mises en place localement à cette occasion.

LES MOTIVATIONS POSSIBLES : L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA DÉMARCHÉ

Il s'agit ici d'exemples de motivations d'injonctions façades. Il est recommandé de travailler en amont sur le dossier avec les **services de la Préfecture** qui seront amenés à instruire la demande. Le **CAUE** peut également être un interlocuteur très intéressant pour construire les motivations du projet, notamment en termes d'intérêt architectural et patrimonial.

- Bâti ancien présentant **un risque pour la sécurité et la santé** des occupants et/ou des usagers.
- Enjeux de **requalification d'une zone** dans le cadre d'une **opération d'aménagement** : opération de lutte contre l'habitat insalubre ciblée sur un quartier...
- Objectif de **redynamisation économique** : dans le cadre du réaménagement d'une rue commerciale piétonne, des grands axes touristiques de la commune...
- **L'uniformisation des façades** : enterrement de câbles en façade, mise aux normes des conduits d'évacuation des eaux pluviales...
- Maintien d'une **qualité patrimoniale de l'immobilier**, préservation d'une **identité architecturale** de la commune.

SANCTIONS



Pour des copropriétés, la procédure est identique. C'est simplement que le « propriétaire » est constitué par le « syndicat des copropriétaires ». Dans ce cas, l'injonction est envoyée au syndic, qui représente le syndicat des copropriétaires (identification du syndic possible par le biais du Registre des Copropriétés).

ARTICLE L.126-3

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021
Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020

« Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L. 126-2, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. Cet arrêté 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. Si le bâtiment est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La procédure prévue au précédent alinéa est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire. Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs. »

ARTICLE L.183-12

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021
Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020

« Le propriétaire qui n'a pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus à l'article L. 126-3 est puni d'une amende de 3 750 €. »

DES EXEMPLES CONTENANT LES ARRÊTÉS, LEURS CONTENUS, LES CHARTES ET FICHES TECHNIQUES

- L'injonction façades de Lyon et sa charte de ravalement :
<https://www.lyon.fr/demarche/logement-habitat/ravalement-de-facades>
- L'injonction façades de Grenoble et sa fiche technique de ravalement dans les documents utiles (en bas d'article) :
<https://www.grenoble.fr/demarche/607/659-ravalement-de-facade.htm>
- La délibération demandant l'inscription de la commune de Viarmes (commune du Val d'Oise du 95) sur la liste préfectorale (discussions sur les motifs à partir de la page 27 et décision en pages 27 et 28, reprise ci-après) :
https://viarmes.fr/wp-content/uploads/2019/02/CM_PV_2018-09-27-web.pdf

EXTRAIT DE LA DÉLIBÉRATION DE LA COMMUNE DE VIARMES

DELIB. N° 039/2018 - Autorisation donnée au Maire de solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'inscription de la commune de Viarmes sur la liste des communes titulaires du droit d'injonction relatif au ravalement décennal des immeubles

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'article L.132-1 du code de la construction et de l'habitation disposant que « les façades doivent être constamment tenues en bon état de propreté. les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite par l'autorité municipale ».

L'article L.132-1 est applicable dans les communes figurant sur la liste établie par décision préfectorale, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Considérant que l'inscription sur cette liste permet ainsi au Maire de faire injonction aux propriétaires de biens bâtis de réaliser des travaux de ravalements des façades qui ne sont pas entretenues. Si dans les six mois suivant l'injonction le propriétaire n'a pas entrepris de travaux, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire, dans un délai fixé pouvant aller jusqu'à un an. Si dans ce délai fixé les travaux ne sont pas entrepris, le maire peut, sur autorisation du tribunal de grande instance statuant en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Considérant que veiller au bon entretien des façades des immeubles contribue à l'amélioration générale du cadre de vie et de l'environnement de la commune, notamment en mettant en valeur le centre-ville et le périmètre des monuments historiques. L'injonction de ravalement s'inscrit donc dans la politique de la commune d'attractivité de son cœur de ville. Elle pourra ainsi également permettre d'améliorer son attractivité économique.

Considérant que le ravalement des façades permet également de s'assurer de la préservation du bâti et de prévenir des problèmes de sécurité et d'habitabilité. En effet, le ravalement des bâtiments, notamment ancien, maintient la protection apportée à la façade et prévient des dégradations dues aux intempéries et aux variations climatiques. Ces dégradations peuvent entraîner des problèmes de chutes de matériaux sur le domaine public.

Les désordres, notamment d'étanchéité, sur le bâti peuvent également occasionner l'installation de moisissures dans des logements mal ventilés. Ainsi, la restauration des façades s'inscrit également dans le cadre de la lutte contre le logement indécent, définit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Considérant que la réalisation de travaux de ravalement peut également être l'occasion d'améliorer la performance énergétique des bâtiments dans un objectif de développement durable et de transition écologique.

Sur exposé de Madame Marie-Pascale FERRÉ, Maire-Adjointe, chargée de l'urbanisme, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par vingt-huit voix pour et une abstention (Madame Dominique NOCTURE),

- **APPROUVE** la demande d'inscription de la commune sur la liste départementale des communes autorisées à enjoindre les propriétaires à procéder au ravalement des façades d'immeubles.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à faire la démarche auprès de Monsieur le Préfet.
- **PRÉCISE** qu'un arrêté municipal devra être pris, précisant les modalités d'application des injonctions à la suite de l'inscription de la commune.
- **DIT** que plusieurs entrevues ont déjà eu lieu avec le Parc Naturel Régional Oise Pays de France, qui va financer à hauteur de 80% un diagnostic sanitaire de plusieurs immeubles d'intérêt architectural repérés dans la rue de Paris et sur la place Pierre Salvi. La commune s'appuiera sur ces diagnostics afin d'établir l'arrêté municipal précisant les modalités d'application.
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération.

#ActivateurDeTourismes