



Le ravalement des immeubles à Vincennes...

réunion publique



Le 11 juin 2008

salle Robert-Louis



POURQUOI RAVALER UNE FACADE ?

Bien au-delà de l'aspect esthétique, le ravalement est indispensable à la santé d'un bâtiment !

Un ravalement dégradé ou inadapté peut être à l'origine de problèmes à l'intérieur d'un bâtiment

3 raisons pour décider d'un ravalement :

1. Protéger la façade

Un ravalement

- protège l'intérieur de l'humidité et empêche la maçonnerie de s'abîmer
- assure la longévité de l'habitation

2. Affirmer la valeur d'un patrimoine

- un ravalement neuf et respectueux des particularités architecturales des façades redonne sa juste valeur à l'ensemble du bien.

3. Contribuer à l'embellissement de l'environnement urbain

- le ravalement contribue aussi à l'amélioration générale du quartier.





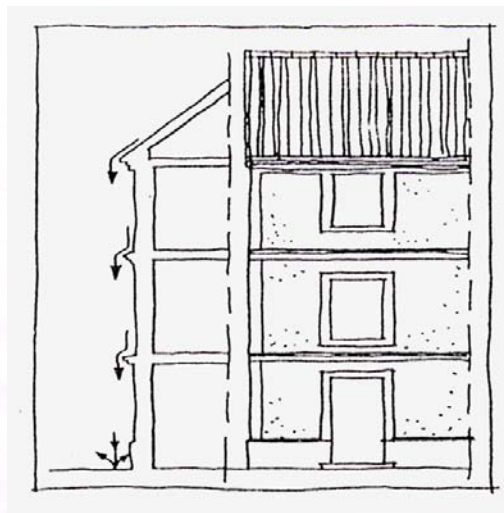
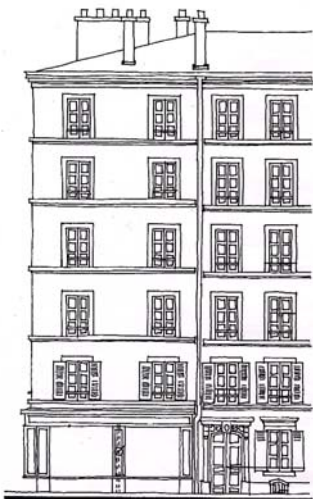
PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Respecter le bâti dans toutes ses dimensions :

- Préserver les caractères architecturaux :
conservation voire reconstitution des éléments de modénatures (*corniches, bandeaux, chaînage d'angle, encadrement des baies, soubassement, appuis....*).
- Respecter la parfaite compatibilité du nouvel enduit avec le support.
- Pérenniser le bâti et sa structure
(*veiller au respect des échanges gazeux entre les supports de maçonnerie et l'extérieur*).



Les modénatures remplissent un rôle de protection du bâti en protégeant la façade des ruissellements



Les modénatures doivent toujours être protégées, conservées ou en cas de fortes dégradations, reconstituées.





Un ravalement doit respecter
les caractéristiques du bâtiment et assurer sa pérennité



RAPPEL REGLEMENTAIRE

Articles L.132-1 à L.135-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. »

➡ articles applicables à Paris et aux communes figurant sur la liste établie par le Préfet.





RAPPEL REGLEMENTAIRE

- ➔ Depuis le 6 août 2007 la Ville de VINCENNES a été inscrite, par arrêté préfectoral, sur la liste des communes dont le ravalement des immeubles est obligatoire tous les 10 ans
- ➔ L'arrêté municipal du 5 décembre 2007 définit les modalités de l'obligation de ravalement à VINCENNES



OBLIGATION DE RAVALEMENT

- **Immeubles concernés :**
 - ➔ tous les immeubles situés à Vincennes, riverains ou non de la voie publique
- **Façades concernées :**
 - ➔ façades sur rue, sur cour, courettes ou jardins, murs aveugles ou pignons, souches des conduits de fumée ou de ventilation





OBLIGATION DE RAVALEMENT

Le nettoyage et la remise en peinture s'applique également aux dispositifs annexes, accessoires et ouvrages en relief :

- dispositifs de fermeture (portes, portails, volets, châssis, rideaux métalliques, grilles...)
- ouvrages de protection et de défense (barres d'appui, balcon, garde-corps, auvent, marquise, ferronneries...)
- devantures commerciales (magasins, locaux commerciaux, d'activité et administratifs, stores, enseignes...)
- zinguerie (descentes d'eau, gouttières, chenaux...)
- clôtures sur rue



REPERAGE DES IMMEUBLES....

- Un système de cotation a été mis en place pour déterminer les priorités d'obligation de ravalement :

0 : immeuble propre	➔	<i>Pas d'obligation</i>	
1 : immeuble sale	➔	<i>les propriétaires ou copropriétaires sont invités au ravalement</i>	COURRIER
2 : immeuble très sale	➔	<i>injonction de ravalement (travaux à entreprendre <u>dans les 6 mois !</u>)</i>	COURRIER

➔ repérage entamé par les services de la Ville :

Déjà 225 immeubles repérés comme très sales !





VILLE DE VINCENNES

REPERAGE DES IMMEUBLES...

0 : immeuble propre



VILLE DE VINCENNES

REPERAGE DES IMMEUBLES...

1 : immeuble sale





VILLE DE VINCENNES

REPERAGE DES IMMEUBLES...

2 : immeuble très sale



VILLE DE VINCENNES

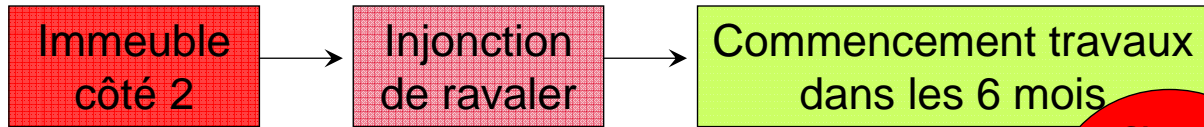
REPERAGE DES IMMEUBLES...

2 : immeuble très sale





REPERAGE DES IMMEUBLES...



Sinon,
amende voire
exécution
d'office !

- Prolongation du délai en cas de :
réalisation d'importants travaux dans les 2 dernières années, travaux programmés avant l'injonction, immeuble avoisinant un chantier pouvant générer salissures ou désordres, situation juridique complexe bloquant la réalisation des travaux.
- Demande de délai supplémentaire à déposer au plus tard dans le mois qui suit l'injonction



En cas de non réalisation des travaux dans le temps imparti...

- Amende pour défaut de ravalement : **3 750 €**
(7 500 € en cas de récidive)
- Possibilité d'exécution d'office des travaux :
 - par la Ville
 - sur autorisation du président du TGI
 - aux frais des propriétaires

Le montant des frais avancés par la Commune est alors recouvré comme en matière d'impôts directs.





DISPENSE D'OBLIGATION

Sont dispensés de l'obligation de ravalement :

- immeubles en voie d'expropriation
- immeubles voués à la démolition
- immeubles étayés (ou étrésillonnage) au titre de la procédure de péril
- immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité (en totalité)



LES AIDES AU RAVALEMENT

⇒ Plusieurs aides possibles de la ville....

1°) vous êtes propriétaire d'un logement loué sous le régime de la loi 48 :

aide de 10% ou 15 % (selon critères de ressources) du montant HT de l'ensemble des travaux de ravalement et honoraires de maîtrise d'œuvre, dans la limite de 1 500 € de subvention maximum par logement.

15 % pour les revenus inférieurs à 150 % du plafond de prêt à l'accession sociale.

10 % pour les revenus compris entre 150 et 300 % du plafond de prêt à l'accession sociale.

*Exemple : plafond de ressources limité à 28 507 € (RFR) pour une personne seule et 41 842 € pour un couple → **subvention = 15 %***

→ il s'agit d'une aide individuelle, c'est donc au propriétaire de faire la demande de subvention.





VILLE DE VINCENNES

LES AIDES AU RAVALEMENT

2°) des travaux complémentaires sont envisagés sur la façade rue : réintégration de modénatures ou d'éléments architecturaux intéressants, changement des occultations :

aide de 10 % du montant HT des travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre correspondants, dans la limite de 600 € de subvention maximum par lot d'habitation.

→ il s'agit d'une aide à l'immeuble, c'est donc au syndic de faire la demande de subvention.



VILLE DE VINCENNES

LES AIDES AU RAVALEMENT

3°) des travaux complémentaires sont envisagés sur la façade rue : enfouissement des réseaux câblés :

aide de 10 % du montant HT des travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre correspondants, dans la limite de 600 € de subvention maximum par lot d'habitation.

→ il s'agit d'une aide à l'immeuble, c'est donc au syndic de faire la demande de subvention.





RECAPITULATIF DES AIDES DE LA VILLE

	Taux de subv°	Travaux pris en compte	Maxi accordable
Propriétaires de logements loyers loi 48 (*selon critères de ressources)	10% ou 15%*	montant HT de l'ensemble des travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre	1500 € par logement
Travaux complémentaires en matière de : ▸ réintégration de modénatures ou d'éléments architecturaux intéressants sur les façades rue ▸ changements d'occultation ▸ enfouissement des réseaux câblés situés en façade	10%	montant HT des travaux correspondants et honoraires de maîtrise d'œuvre	600 € par lot d'habitation



LES AIDES AU RAVALEMENT

MARCHE A SUIVRE....

➡ Retrait des dossiers de subvention auprès de la Direction Générale des Services Techniques (centre administratif – 3ème étage – ouvert du lundi au vendredi), ou sur le site internet de la Ville

➡ Les travaux ne doivent pas démarrer avant l'avis d'attribution des subventions

Rappel : Une déclaration préalable doit être déposée auprès du service Urbanisme pour tous travaux de ravalement (même sur façade cour...)





Infos disponibles :

- auprès de la Direction Générale des Services Techniques :
01 43 98 66 74
- sur le site Internet de la Ville :
www.vincennes.fr
(rubrique urbanisme)

