



# CLUB COPRO – ATELIER N°1

« Entretien et embellissement des façades de sa copropriété : ce qu'il faut savoir »

19 mars 2024

# Déroulé

## 1. Démarche du Club Copro

- Contexte
- Rappels réglementaires

## 2. Obligation de ravalement des façades

## 3. Dispositifs d'aides communales

## 4. Les règles architecturales et urbaines à respecter

## 1. Démarche du Club Copro

### Contexte

Ambition de la Ville : fournir aux copropriétés des informations régulièrement recherchées sur différents sujets en lien avec la thématique du développement durable.

#### Objectifs visés :

- Former et informer les copropriétaires vincennois sur diverses thématiques du développement durable
- Faciliter les démarches des copropriétés auprès des services de la Ville
- Mieux comprendre les problématiques des copropriétés
- Favoriser les échanges entre copropriétaires
- Permettre aux copropriétés d'identifier les personnes ressources mobilisables pour se faire accompagner

Fiches thématiques sur le site Internet : <https://www.vincennes.fr/cadre-de-vie/developpement-durable/club-copro>



## 1. Démarche du Club Copro

### Rappels réglementaires – Plan Local d’Urbanisme Intercommunal PLUi de Paris Est Marne&Bois

Approuvé le 12 décembre 2023

Entrée en vigueur le 10 janvier 2024 : <https://www.parisestmarnebois.fr/fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

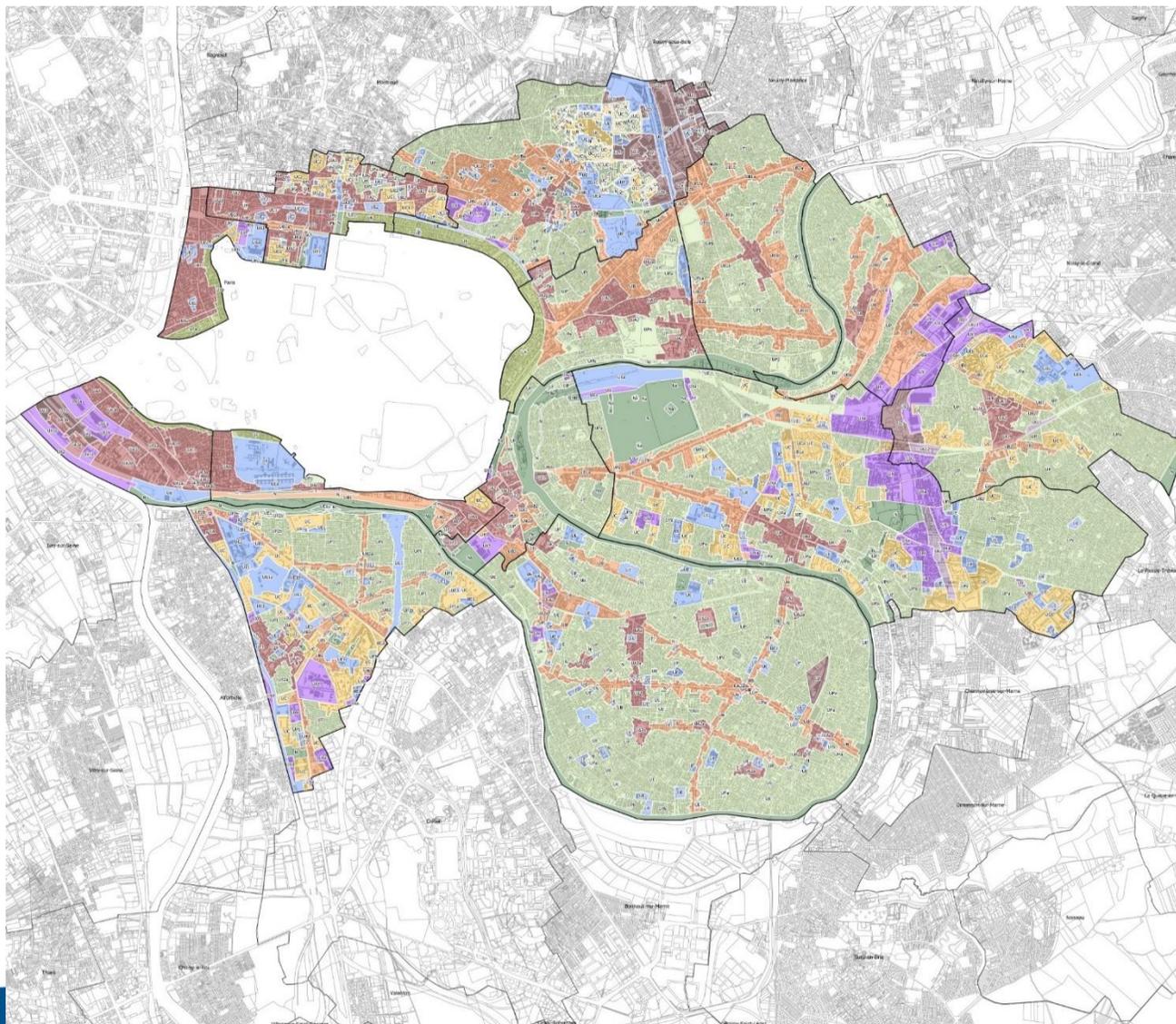
Objectifs du PLUi :

- Exprimer le projet d’aménagement et de développement durable territorial
- Assurer la cohérence du projet local avec les politiques supra-territoriales
- Se donner des moyens concrets et efficaces utiles à l’urbanisme opérationnel
- Gérer les droits à construire

Composition d’un PLUi :

- Rapport de présentation
- Projet d’aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d’aménagements et de programmation (OAP)
- Règlement et plan de zonages
- Annexes (servitudes)

Un Plan de Zonage et un Règlement : ils contiennent les règles d'urbanisme par zones et déterminent les droits à construire sur tout le territoire.



- UA - Zone de centralité urbaine
- UB - Zone urbaine mixte intermédiaire
- UC - Zone d'habitat collectif
- UE - Zone d'équipements publics
- UF - Zone des franges du Bois de Vincennes
- UP - Zone pavillonnaire
- UX - Zone d'activités économiques
- UZ - Zone de projet urbain
- N - Zone naturelle
- 1AU - Zone à urbaniser



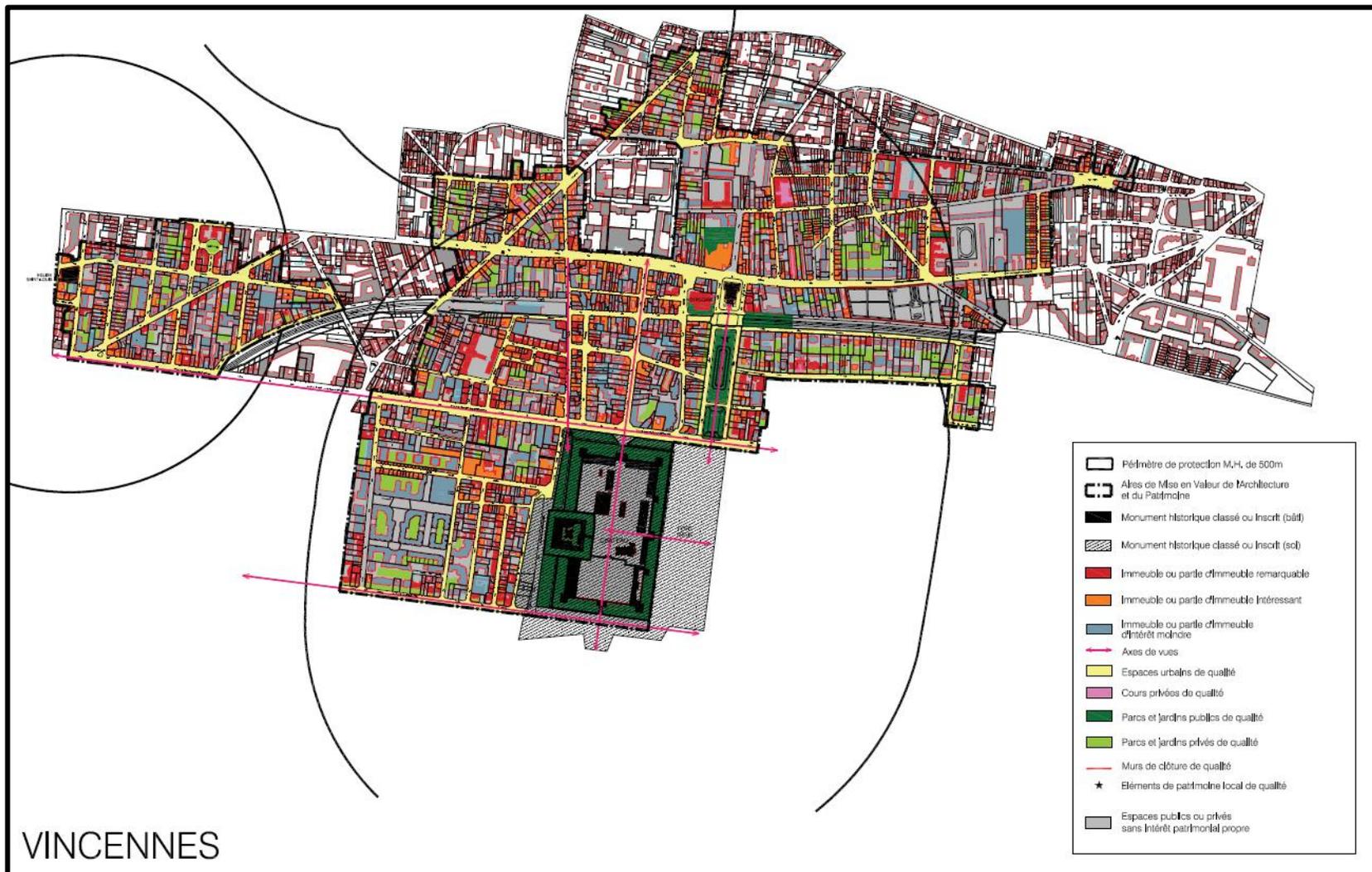
## 1. Démarche du Club Copro

### Rappels réglementaires – Règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Afin de protéger et de valoriser son patrimoine, la ville de Vincennes s'est engagée en 2013 dans la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP), venant compléter la protection au titre des abords des monuments historiques, dotée d'un plan de zonage et d'un règlement. Depuis 2016, le périmètre de protection a pris le nom de Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Particularité de Vincennes => **2/3 de la Ville** est concernée par le périmètre de servitude de SPR intégrant plusieurs catégories de protection selon le degré d'intérêt patrimonial => **1000 adresses sont protégées** au titre d'un immeuble remarquable ou intéressant (rouge ou orange).





## VINCENNES

A.V.A.P.  
Plan de délimitation  
et de patrimoine

- Périmètre de protection monument historique de 500m
- Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- Monument historique classé ou inscrit
- Immeuble ou partie d'immeuble remarquable
- Immeuble ou partie d'immeuble intéressant
- Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt moindre
- Axes de vues
- Espaces urbains de qualité
- Cours privées de qualité
- Parcs et jardins publics de qualité à préserver
- Parcs et jardins privés de qualité
- Murs de clôture de qualité
- Éléments de patrimoine local de qualité
- Espaces publics ou privés sans intérêt patrimonial propre

Approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 02 Juin 2018

0 1 5m

AGENCE BAILLY-LEBLANC  
Patrimoine Urbanisme Architecture  
8 rue de la Mare 75020 PARIS  
Tel: 01 47 97 92 24 Fax: 01 47 97 93 01

PACT VAL DE MARNE  
Architecture et Urbanisme  
18, rue de Joly 94000 CRETEIL  
Tel: 01 45 17 93 12 Fax: 01 45 17 93 03



## 1. Démarche du Club Copro

### Rappels réglementaires – Obligation décennale de ravalement de façades

#### Articles L.126-1 à L.126-6 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.

⇒ 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**

## 2. Obligations de ravalement de façade

### Action durable et patrimoniale

#### 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

- un ravalement contribue aussi à l'amélioration générale du cadre de vie sur un territoire.



# Intervenir sur tous les éléments du bâti :

## Application étendue à l'ensemble du bâti

### 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

### Éléments de composition concernés :

- 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....)
- les clôtures sur rues et leurs éléments constitutifs.

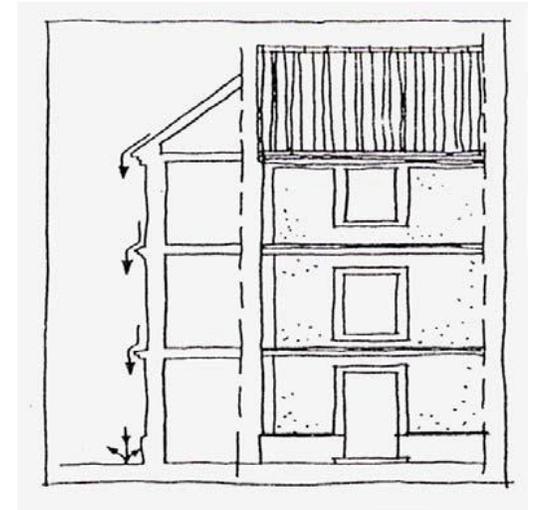
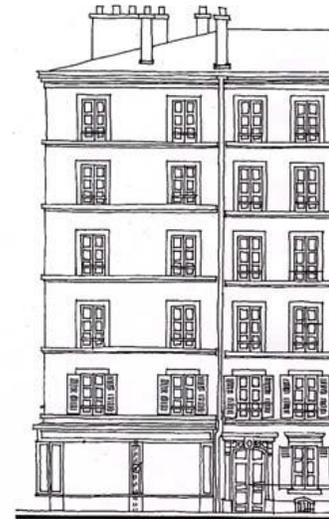
# Respecter le bâti dans toutes ses dimensions :

## Modalités et précautions générales :

- 1. Préserver les caractères architecturaux :** conservation voire reconstitution des éléments de modénatures (*corniches, bandeaux, chaînage d'angle, encadrement des baies, soubassement, appuis....*).
- 2. Respecter la parfaite compatibilité du nouvel enduit avec le support**
- 3. Pérenniser le bâti et sa structure**

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

**Elles doivent toujours être protégées, conservées ou en cas de fortes dégradations, reconstituées.**



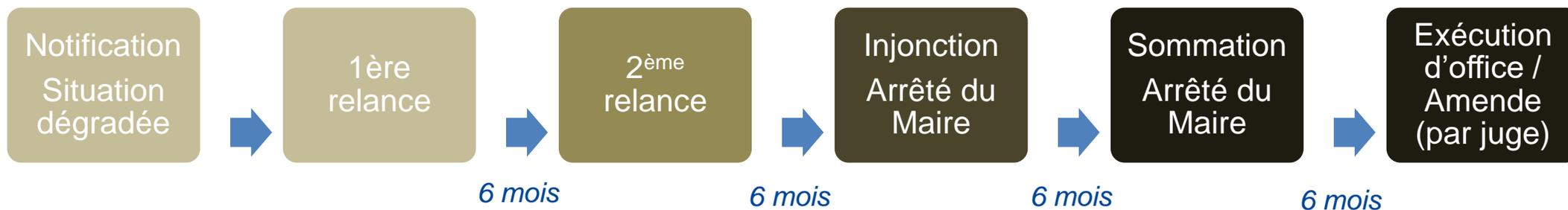
## Identification des façades

### Critères de déclenchement de la procédure d'injonction :

- Aucune intervention sur la façade depuis plus de 10 ans
- Salissure et usure des façades
- Dégradation des modénatures



## Déclenchement de la procédure d'injonction



### 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.

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

**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 €** (L 183-12 du Code de l'urbanisme)



### Possibilité d'exécution d'office des travaux :

- par la Ville
- sur autorisation du président du TGI
- aux frais des propriétaires

### 3. Dispositifs d'aides communales

#### Embellissement de façades / Ravalements

**Un dispositif d'aides financières aux propriétaires** éligibles afin de les inciter à réaliser des travaux de préservation, d'amélioration énergétique et d'embellissement de leurs biens.

**Un règlement mis à jour en juin 2023** pour répondre aux objectifs d'amélioration thermique des logements, par l'augmentation du taux de subvention à 25% (initialement 20%).

Par la réactualisation des loyers maximum de références pour les propriétaires éligibles à 22€/m<sup>2</sup>, et au renforcement du contrôle des subventions par rapport aux autorisations d'urbanisme accordées.

#### **Règlement :**

- Le dispositif d'aide au ravalement concerne les maisons individuelles, les immeubles d'habitation hors façades commerciales à condition qu'ils aient été édifiés depuis plus de 15 ans et ravalés depuis plus de 10 ans.
- Les travaux de façades éligibles aux aides de la Ville concernent les façades sur rue, sur cour ou les pignons.

*Il s'agit d'une aide accordée à l'immeuble, c'est donc au Syndic de faire la demande de subvention.*

## Détail des aides communales

Travaux	Subvention	Plafond	Conditions
<b>Ravalement</b>	25% du montant des travaux HT	20 000 € HT par maison individuelle 60 000 € HT par immeuble (>4 logements)	Subvention versée sous conditions de ressources : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Propriétaire bailleur</u> : percevoir un loyer de sortie inférieur à 22€/m<sup>2</sup></li> <li>• <u>Propriétaire occupant</u> : ressources inférieures au plafond de ressources P.L.U.S. (ex: 26 044€ personne seule)</li> </ul>
<b>Réalisation d'une isolation extérieure des façades</b>	25% du montant des travaux HT	2 500 € par maison individuelle 20 000 € par immeuble (>4 logements)	
<b>Embellissement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modénatures,</li> <li>• restitution de volets en bois ou persiennes métalliques, sur rue</li> </ul>	20% du montant des travaux HT	5 000 € par maison individuelle 15 000 € par immeuble (>4 logements)	Sans conditions de ressource
	10% du montant des travaux hors taxe (fixation ou enfouissement de câbles sur les façades)		

## Les étapes de validation des aides communales

Réception des dossiers de demande d'aides

Instruction éligibilité des dossiers

Instruction des aides communales

Commissions communales des aides au ravalement de façades

Versement

Attribution

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Façade à raveler

Dossier administratif

Travaux en cours

Travaux réalisés



**Déclaration préalable**  
à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Formulaire à utiliser si :

- Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...)
- Vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...)
- Vous édifiez une clôture.

1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les constructions en l'absence d'opposition des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir de la fiche complémentaire « Autres demandeurs ».

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant et solidairement responsables du paiement des taxes d'urbanisme, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes d'urbanisme.

Madame  Monsieur  Prénom :



## **SOLIHA VINCENNES**

Vous conseille et vous aide à trouver des financements pour vos travaux de copropriété ou individuels (économie d'énergie, ravalement et maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées).

Les partenaires financiers sont la Ville de Vincennes pour les ravalements, le Centre Communal d'Action Sociale de la ville, l'ANAH, MaPrimeRénov' Copropriété, MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', les Caisses de retraite et le Conseil Départemental, ....

Les aides sont attribuées sous certaines conditions, votre dossier est étudié en toute confidentialité.



Attention, les dossiers de demande d'aides doivent être validés par les financeurs avant le démarrage des travaux.

SOLIHA VINCENNES conseille à chaque propriétaire, copropriétaire ou syndicat de copropriété de les contacter pour évaluer leur éligibilité aux différentes aides envisageables.

*N'hésitez pas à contacter SOLIHA VINCENNES*

Téléphone : 01 43 98 67 31

[contact.vincennes@solihha.fr](mailto:contact.vincennes@solihha.fr)

Ou sans rendez-vous les lundis et vendredis de 14h à 17h,

Adresse : Centre RÉGINE ET PIERRE-SOUWEINE 70 rue de Fontenay

## La Fondation du patrimoine un dispositif complémentaire

- **Un label** fondation du patrimoine qui s'adresse aux propriétaires privés. Attribué pour 5 ans il permet de bénéficier, sous certaines conditions, d'une subvention et d'une déduction fiscale (de 50% ou plus), au titre du revenu global imposable.
- **les bien éligibles** sont situés dans le site patrimonial remarquable (SPR), visibles de la voie publique ou accessibles au public et présenter des qualités architecturales distinctives.
- Le programme de travaux doit être validé par **l'architecte des bâtiments de France**.
- **La ville participe** à hauteur de 1% du montant des travaux dans le cadre du label ou d'une souscription en complément des aides communales attribuées pour le ravalement de façades.

FONDATION



DU  
PATRIMOINE

[www.fondation-patrimoine.org](http://www.fondation-patrimoine.org)

[info@fondation-patrimoine.org](mailto:info@fondation-patrimoine.org).  
Adresse. 153 bis, avenue Charles  
de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-  
Seine. Téléphone. 01 70 48 48 00



## 4. Les règles architecturales et urbaines à respecter

### Prescriptions à connaître avant travaux :

- Interdiction de pose d'enduits « rustiques » : ciment peint / finition écrasé
- Interdiction de pose de peinture sur la brique (ou ses joints), sur la meulière, ou sur les éléments de décor de céramique. La peinture est tolérée sur les éléments de structure en béton (linteaux, encadrements...).
- Interdiction de volets roulants extérieurs. Interdiction de menuiseries en PVC.
- Interdiction de pose d'isolation thermique par l'extérieur sur les bâtiments remarquables et intéressants



## Isolation thermique par l'extérieur :



Habiter un bâtiment existant



*solution industrielle*

*solution architecturale*

Isoler les murs et les menuiseries



*solution industrielle*

Massifier la rénovation énergétique

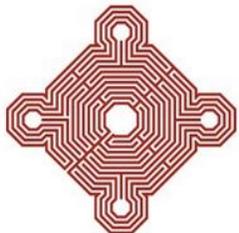


*solution architecturale*

Concilier rénovation énergétique  
et patrimoine architectural

**Vous accompagner et vous conseiller dans votre projet :**

MONUMENT



HISTORIQUE

### **Quel est le rôle de l'architecte des Bâtiments de France?**

Conseiller et promouvoir une architecture et une urbanisation de qualité en tenant en compte du contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement.

#### **Contact :**

Tour du Bois – Château de Vincennes  
Avenue de Paris 94300 Vincennes  
Tél : 01 43 65 25 34 de 9h à 12h



### **Besoin d'un conseil architectural ?**

Des professionnels apportent gratuitement leurs conseils architecturaux aux propriétaires sur les travaux à réaliser

#### **Dates des prochaines permanences en Mairie :**

- Jeudi 28 mars / Jeudi 11 avril / Jeudi 25 avril
- Jeudi 16 mai / Jeudi 23 mai
- Jeudi 6 juin / Jeudi 20 juin
- Jeudi 4 juillet / Jeudi 18 juillet

#### **Contact :**

Service urbanisme tél. : 01 43 98 66 69/67 79.  
Ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h (17 h le vendredi).



### **Besoin d'un conseil sur un projet de rénovation thermique?**

Elle a pour objet :

- l'accompagnement à la transition écologique
- la réduction et la maîtrise des consommations d'énergie
- la lutte contre la précarité énergétique
- la promotion de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables

#### **Contact :**

35 - 37 avenue de la Résistance  
93100 Montreuil  
ALEC-MVE : [01 42 87 13 55](tel:0142871355)  
<https://www.agence-mve.org/lagence/>

**Vous accompagner et vous conseiller dans votre dossier administratif :**

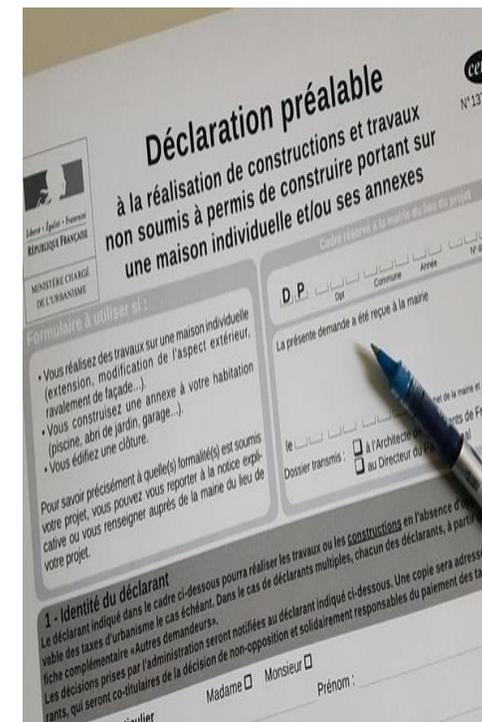


**MAIRIE DE VINCENNES**  
**Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat**  
Service urbanisme

**Contact :**

Direction générale des services techniques – 3e étage du centre administratif – 5, rue Eugène-Renaud  
tél. : 01 43 98 66 69.

Ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h (17 h le vendredi).





## Prochain atelier du Club Copro

**Mercredi 12 juin 2024 à 19h sur la gestion des déchets en copropriétés  
avec la participation de l'EPT Paris Est Marne & bois**