



juillet
2025

Rénovation de l'habitat

Ravalement Cadaastre

Les articles L.132-1 à L.135-5 du Code de la construction et de l'habitation stipulent que « 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 ».

Depuis 2007, Vincennes est assujettie à cette obligation.

Tous les immeubles situés à Vincennes, riverains ou non de la voie publique sont concernés. Les façades visées sont les façades sur rue, sur cour, courettes ou jardins, murs aveugles ou pignons, souches des conduits de fumée ou de ventilation.

La Ville de Vincennes veille à l'application de cette réglementation.

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. C'est aussi pour prévenir les risques de dégradations et promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti dans le respect du développement durable, que des règles qualitatives (aspect architectural, couleurs, matériaux...) encadrent les travaux sur les immeubles vincennois et également dans le respect des obligations imposées par le périmètre de protection des abords des monuments historiques, régi par le règlement du Site Patrimonial remarquable de Vincennes.



Plusieurs enjeux sont liés au ravalement des façades :

- **Protéger la façade :**
un ravalement protège l'intérieur de l'humidité, empêche la maçonnerie de s'abîmer et assure la longévité de l'habitation ;
- **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 ;
- **Contribuer à l'embellissement de l'environnement urbain :**
le ravalement contribue aussi à l'amélioration générale du quartier.



Depuis de nombreuses années, la Ville de Vincennes soutient une démarche de rénovation des façades et propose 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.

Le règlement d'attribution des aides a été révisé et adopté lors du Conseil municipal du 31 mai 2023.

Les subventions communales et leur cumul concernent le ravalement, le surcoût architectural et les travaux d'amélioration énergétique (isolation thermique par l'extérieur). Selon les aides le taux de subvention est de 20 à 25% du montant hors taxe des travaux et avec des plafonds en fonction des types de logements (habitat individuel ou collectif).

Les aides portant sur le ravalement et/ou l'isolation thermique par l'extérieur sont soumises à l'éligibilité du demandeur (pour un propriétaire bailleur : si le loyer de sortie est inférieur à 22€/km² et pour un propriétaire occupant : si ses ressources sont inférieures au plafond des ressources P.L.U.S (Prêt locatif à usage social).

Les aides dites « amélioration architecturale du bâtiment » concernent la reconstitution de la qualité architecturale qui préexistait, et sont versées à la copropriété sans condition de ressources des copropriétaires.

Les subventions sont versées uniquement après l'achèvement et la conformité des travaux, après approbation par la commission communale des aides au ravalement de façade.

Par ailleurs, dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vincennes, un label fondation du patrimoine permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 50% (ou plus) du montant des travaux. Une convention entre la Ville et la Fondation du patrimoine permet aux travaux labellisés une participation complémentaire sur travaux (de 1%).

Le demandeur (propriétaire ou syndic) reste responsable des travaux. Pour les copropriétés, l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires devra avoir été obtenu au préalable.



Le règlement qui régit ce dispositif stipule notamment que :

- **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.

Les travaux d'isolation thermique (ITE) par l'extérieur devront être réalisés par des entreprises labellisées Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Le site de la Ville de Vincennes donne accès à l'ensemble du dispositif de manière détaillée ainsi qu'aux différentes démarches :

<https://www.vincennes.fr/demarches/ravalement-mode-demploi>

VILLE DE VINCENNES – SERVICE URBANISME

RESSOURCES

Service Urbanisme

Centre administratif (3^e étage) 5, rue Eugène-Renaud - Vincennes

Téléphone : 01 43 98 66 69

du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h (17h le vendredi)

urbanisme@vincennes.fr



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes. Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).