Le ravalement de façade et la performance énergétique

Fiche pratique publié le **07/07/2023**, vu **3377 fois**, Auteur : Boris LARA, juriste

Pour lutter contre le réchauffement climatique, le législateur a pris des mesures concernant la rénovation du bâti. Le ravalement de façade est désormais accompagné d'une isolation thermique obligatoire.

1. Les objectifs de la politique énergétique

Pour répondre à l'**urgence écologique et climatique**, la politique énergétique nationale a notamment pour objectifs [1]:

- De **réduire les émissions de gaz à effet serre** (GES) de 40% entre 1990 et 2030 et d'atteindre la **neutralité carbone** à l'horizon 2050 en divisant les émissions de GES par un facteur supérieur à 6 entre 1990 et 2050
- De **réduire la consommation énergétique finale** de 50 % en 2050 par rapport à la règlementation thermique RT2012 en visant les objectifs intermédiaires d'environ 7% en 2023 et de 20% en 2030
- De porter la part des **énergies renouvelables** à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 33% au moins de cette consommation en 2030 ; à cette date, pour parvenir à cet objectif, les énergies renouvelables doivent représenter au moins 40 % de la production d'électricité et 38 % de la consommation finale de chaleur
- De disposer d'un **parc immobilier** dont l'ensemble des bâtiments sont **rénovés en fonction des normes « bâtiment basse consommation (BBC) ou assimilées**, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes

Tous les 5 ans, le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport détaillant la stratégie nationale à l'échéance 2050 pour mobiliser les investissements en faveur de la maîtrise de l'énergie dans le parc national de bâtiments publics ou privés, à usage résidentiel ou tertiaire. Ce rapport doit comprendre une analyse détaillée du parc national de bâtiments, au regard notamment de leur performance énergétique, une présentation des stratégies de rénovation économiquement pertinentes, un bilan des politiques conduites, des programmes d'action et une estimation des économies d'énergie attendues [2].

En conséquence, **la construction et la rénovation de bâtiments doivent contribuer à atteindre les objectifs de la politique nationale énergétique**.

Elles doivent **limiter les consommations d'énergie et de ressources** des bâtiments construits et rénovés ainsi que **leur impact sur le changement climatique** sur leur cycle de vie, afin qu'ils soient les plus faibles possible, sans préjudicier au respect des objectifs de qualité sanitaire et au confort thermique [3].

Compte tenu de ces objectifs de performance énergétique, le législateur a adopté des règles spécifiques concernant les bâtiments existants.

2. Le ravalement de façade et les travaux d'isolation thermique obligatoires

2.1. Le ravalement de façade

A titre liminaire il convient de définir ce qu'est un **ravalement de façade**. Il s'agit d'une opération ayant pour but de remettre la partie bâtie maçonnée (ragréage, jointure, enduit, peinture, crépissage, restauration des pierres, plaquettes de parement, crédences, bardages) ainsi que tous les éléments constitutifs de la façade, tel que les dispositifs de fermeture (menuiseries, châssis, rideaux, volets, persiennes, ferronneries…), les modénatures (corniches, statues, frises…), les ouvrages de protection (garde-corps, barres d'appui, zingueries…), les canalisations et les câbles éventuels en bon état de propreté.

Bon à savoir, les **modénatures** désignent tous les moyens utilisés pour animer une façade tels que les éléments rapportés (frises, corniches, architraves, statues, moulures, encadrements, bandeau d'étage, clé de linteau, piédroit ou jambage, soubassement…), et les motifs nés de la juxtaposition de divers aspects de surface (en creux ou en saillie, en traits d'ombre ou de lumière, de vides et de pleins...). Ils ont une **fonction esthétique et technique** qui inscrit le bâtiment dans un contexte historique.

Le ravalement de façade contribue à la **conservation et à l'entretien de l'immeuble** en agissant sur sa **durabilité** (protection contre l'entrée d'eau, réduction des risques d'infiltration et d'humidité, amélioration de l'isolation thermique), sa **sécurité** (risque de chutes d'enduits…) et son impact sur l'**environnement** (réduction des dépenses d'énergie). Il valorise également le bien immobilier en jouant sur son **apparence esthétique**.

Le ravalement de façade améliore le cadre de vie, l'environnement urbain (suppression de panneaux publicitaires, d'enseignes ou de climatiseurs anciens, disparition des câbles de réseaux…), la valorisation du patrimoine et a un impact sur l'activité économique.

Par conséquent, avant de lancer une telle opération, il convient de procéder à une **étude approfondie du bâti**. Il est important de se renseigner concernant :

- L'histoire de l'immeuble par rapport à son environnement, à son quartier
- L'architecte, le constructeur
- La date de construction de l'immeuble
- Ses modifications au cours du temps (travaux et restaurations antérieures…)
- Le type de matériaux (maçonnerie, enduit, peinture, modénature…) et de savoir-faire qui a été utilisé antérieurement
- Les pathologies du bâti
- La compatibilité des matériaux en place avec ceux à venir
- Les réseaux (lignes téléphoniques, électriques, descentes d'eau, arrivée de gaz…)
- Les éléments de mobilier présents (menuiseries, jalousies, volets, ferronneries, coffres de volet, lambrequins…)

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Selon leur état, il est préférable de restaurer ou de restituer partiellement ou en totalité les éléments d'encadrement et de modénatures.

De même il est recommandé de ne pas supprimer, ni enduire ou peindre les éléments de décor en pierre qui sont destinés à rester apparents et de rechercher les couches picturales les plus anciennes pour retrouver la couleur d'origine du bâti.

2.2. Les travaux d'isolation thermique obligatoires

Lorsque des **travaux importants** de ravalement de façade doivent avoir lieu sur des bâtiments existants, la loi oblige à la réalisation de **travaux d'isolation thermique** [4].

De manière plus précise, lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants portant sur des **parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal**, le propriétaire du local (ou maître d'ouvrage) doit faire réaliser des travaux d'isolation thermique sur les parois concernées [5].

Les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques de l'ouvrage doivent être conformes aux prescriptions fixées par voie règlementaire.

Sont considérés comme travaux de ravalement importants **tous travaux de ravalement concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures, et comprenant** :

- Soit la réfection de l'enduit existant
- Soit le remplacement d'un parement existant
- Soit la mise en place d'un nouveau parement

2.3. Cas dans lesquels l'isolation thermique n'est pas obligatoire

Toutefois, l'obligation ne s'applique pas lorsque **l'isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale** [6].

Ainsi, le législateur a prévu 5 cas exonératoires. L'obligation n'est pas applicable dans les cas suivants [7] :

- Il existe un **risque de pathologie du bâti** liée à tout type d'isolation. Dans ce cas, le propriétaire doit alors justifier du risque technique encouru en produisant une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité
- Les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des **servitudes** ou aux **dispositions législatives et réglementaires** relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation
- Les travaux d'isolation entrainent des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les **sites patrimoniaux remarquables classés**, les **abords des monuments historiques**, les **sites inscrits et classés**, ou avec les **règles ou prescriptions du règlement** faisant partie du **plan local d'urbanisme** (PLU)

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Le bâtiment a reçu le label « **Architecture contemporaine remarquable** » [8]
- Il existe une **disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale**, les améliorations apportées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa finalité architecturale, ou de surcoût.

Le législateur a apporté des précisions concernant le dernier cas exonératoire. Sont réputées relever de la disproportion manifeste les situations suivantes :

- Une isolation par l'extérieur dégraderait significativement la qualité architecturale. Le propriétaire du local doit justifier de la **valeur patrimoniale ou architecturale** de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un architecte
- Le temps de retour sur l'investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend, outre le coût des travaux d'isolation, l'ensemble des coûts induits par l'ajout d'une isolation. L'évaluation du temps de retour sur l'investissement doit s'appuyer

3. L'obligation d'entretien de la façade

Dans certaines communes désignées par **arrêté préfectoral** sur proposition ou après avis conforme des **conseils municipaux**, **les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté** [9].

Les travaux nécessaires doivent être effectués **au moins 1 fois tous les 10 ans**.

Pour savoir si cette obligation vous concerne, n'hésitez pas à prendre attache avec le service de l'urbanisme de la Mairie où se situe votre bien immobilier.

Attention ! Lorsque l'obligation n'est pas respectée, une **procédure administrative** peut être entamée par le Maire de la commune.

3.1. La mise en place de l'obligation

3.1.1. La délibération du conseil municipal

La mise en place de l'obligation d'entretien des façades fait l'objet d'une **délibération** du **conseil municipal** devant :

- Approuver la demande d'inscription sur la liste départementale des communes autorisées à enjoindre les propriétaires à procéder au ravalement de façade
- Autoriser le **Maire** à faire la démarche auprès du **Préfet de département**

La délibération doit être motivée.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

3.1.2. La DDT et l’arrêté du Préfet

La demande d’inscription est ensuite analysée par la **direction départementale des territoires** (DTT) laquelle a pour mission principale de mettre en œuvre les politiques d’aménagement et de développement durables des territoires en instruisant les autorisations dans ses domaines de compétences. La DDT peut ensuite proposer au Préfet la prise d’un arrêté inscrivant la commune sur la liste départementale des villes autorisées à utiliser le droit d’injonction de ravalement.

3.1.3. L’arrêté municipal imposant le ravalement de façade

Une fois en possession de l’arrêté préfectoral, le Maire doit prendre un **arrêté imposant le ravalement de façade** [10].

Cet arrêté précise notamment :

- Le **périmètre communal** concerné
- Les **personnes concernées** (propriétaires, syndics ou représentants légaux)
- La procédure de **classement de l’état des façades** (catégorisation de l’état des façades, façades des immeubles dont l’état d’entretien et de propreté n’est pas satisfaisant et qui n’ont fait l’objet d’aucune autorisation d’urbanisme et de travaux en vue de leur ravalement depuis 10 ans…)
- Les **exceptions** (immeubles ayant les façades végétalisées, immeubles faisant l’objet d’une procédure d’acquisition en vue d’une réhabilitation, ou d’une procédure d’expropriation, de démolition, de péril ou faisant l’objet d’un arrêté d’insalubrité…)
- La **nature des travaux** (nettoiement, ravalement, remise en peinture des murs, des menuiseries, huisseries, descentes d'eau, ferroneries, ferrures...)
- Les **façades concernées** (sur rue, cour, courettes, ou jardins, murs aveugles ou pignons, souches des conduits de fumée ou de ventilation porches, murs de clôture…)
- Les **démarches préalables aux travaux** (autorisation d’urbanisme, permis de construire, avis conforme de l’architecte des bâtiments de France (secteurs protégés au titre des monuments historiques et leurs abords, des sites naturels, des sites patrimoniaux remarquables, du PLU, des sites inscrits, classés ou en instance de classement))
- Les modalités d’obtention d’une éventuelle **subvention**
- Le cas échéant, les mesures à prendre contre les **nuisances des pigeons** (pose de griffage, etc.)
- L’obligation de remettre en place et laver les plaques indiquant le **numéro de l’immeuble** et le **nom de la rue**
- La procédure de **contrôle** (règles de cotation, évaluation contradictoire…)
- L’**occupation du domaine public** (demande d’autorisation, échafaudage…)
- La **procédure d’injonction** (courrier LRAR, délai de 6 mois…)

L’arrêté est notifié individuellement à chaque propriétaire, syndic ou représentant légal par l’envoi d’un courrier en lettre recommandée avec accusé de réception et fait l’objet d’un affichage.

3.2. L’injonction du Maire

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si il est constaté que l'immeuble n'est toujours pas ravalé, le Maire enjoint au propriétaire par courrier adressé en lettre recommandée :

- De faire exécuter les travaux nécessaires **dans un délai de 6 mois à compter de la notification** et demande au propriétaire
- De faire connaitre, en tout état de cause, ses intentions à l'administration
- De produire le récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme ainsi que l'engagement convenu avec le professionnel qui exécutera les travaux

L'arrêté précise que si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, la ville se réserve le droit de les faire réaliser d'office par une entreprise aux frais du propriétaire après autorisation du tribunal judiciaire statuant comme en matière de référé.

Le propriétaire ayant réalisé les travaux dans le délai de 10 ans est chargé d'en apporter la preuve.

3.3. L'arrêté municipal prescrivant les travaux

Si dans les 6 mois de l'injonction qui lui est faite, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le Maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire [11].

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 1 an.

Si le bâtiment est soumis au régime de la copropriété, 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.

Un arrêté peut également être pris par le Maire lorsque les travaux, entrepris dans les 6 mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

3.4. L'exécution d'office

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée, le Maire peut, sur autorisation du président du tribunal judiciaire 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.

3.5. L'amende

Le propriétaire qui n'a pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais est puni d'une amende de 3 750 € [12].

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

3.6. La contestation de la décision administrative

3.6.1. Le recours gracieux

L'arrêté municipal prescrivant les travaux peut faire l'objet d'un **recours** devant le Maire dans un **délai de 2 mois à compter de sa notification** [13].

Le recours doit :

- Etre rédigé par écrit
- Indiquer les raisons de droit et les faits conduisant à contester la décision administrative
- Comporter une copie de la décision ainsi que tous documents utiles
- Doit être adressé en lettre recommandée avec accusé de réception

L'**absence de réponse** du Maire dans un délai de 2 mois vaut **décision implicite de rejet** [14].

Le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour saisir le **tribunal administratif** soit à compter de la réponse du Maire, soit à compter de la décision implicite de rejet.

3.6.2. Le recours contentieux

Le recours gracieux n'étant pas obligatoire, le propriétaire peut tout à fait déposer ou adresser une requête au greffe du tribunal **tribunal administratif** dans le délai de 2 mois suivant la notification de l'arrêté municipal prescrivant les travaux [15].

La requête doit notamment :

- Indiquer les nom et domicile des parties
- Contenir l'exposé des faits et des moyens ainsi que l'énoncé des conclusions soumises au juge
- Etre déposé en deux copies
- Etre accompagné de l'arrêté attaqué ainsi que tous documents utiles
- Comprendre un inventaire détaillé des pièces

Bon à savoir, le délai de recours de 2 mois pour saisir le tribunal administratif n'est opposable au propriétaire **qu'à la condition d'avoir été mentionné, ainsi que les voies de recours, dans l'arrêté municipal** [16].

3. 7. Les aides financières

3.7.1. L'ANAH

L'agence nationale de l'habitat (ANAH) est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de la Transition écologique et de l'Economie, des Finances et de la Relance. Sa mission est d'**améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les**

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

fractures sociales et territoriales.

Aux particuliers

Pour ce faire, l'ANAH encourage les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières :

- Aux **propriétaires occupants modestes** (MaPrimeRévov' Sérénité, MaPrimeRénov')
- Aux **syndicats de copropriétaires** fragile et en difficulté (MaPrimeRénov' Copropriété)
- Aux **propriétaires bailleurs** (Loc' Avantages)

N'hésitez pas à consulter les sites Internet suivants :

- Anah (https://www.anah.fr/)
- France Rénov' (https://france-renov.gouv.fr/)
- MonProjetAnah (https://monprojet.anah.gouv.fr/)

Aux collectivités

L'ANAH, en tant qu'opérateur de l'État, peut verser aux communes des **subventions** destinées à soutenir les politiques locales ou les projets territoriaux en faveur de l'**amélioration de l'habitat privé** et de la l**utte contre l'habitat indigne** (LHI), notamment pour permettre la réalisation d'office par la collectivité des travaux prescrits dans des immeubles privés à usage d'habitation principale par un arrêté (mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité) pris par le Maire ou par le Préfet de département [17].

3.7.2. La CAF

La Caisse d'allocations familiales peut aider à faire face aux frais occasionnés par les travaux collectifs de rénovation ou d'isolation thermique grâce à l'attribution d'un **prêt à l'amélioration de l'habitat** (PAH).

Le prêt peut couvrir jusqu'à 80% des dépenses prévues dans la limite du plafond de 1067,14€ .

Pour bénéficier du prêt il faut remplir des conditions précises :

- Vivre en France
- Réaliser des travaux de rénovation et/ou d'isolation thermique
- Etre bénéficiaire d'une prestation familiale
- Avoir au moins 1 enfant à charge

Le taux d'intéret du PAH est de 1% et le prêt est remboursable par fractions égales, en 36 mensualités maximum (3 ans).

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Notes de l’article :

[1] Article L. 100-4 du Code de l’énergie

[2] Article L. 100-5 du Code de l’énergie

[3] Article L. 171-1 du Code de la construction et de l’habitation

[4] Article L. 173-1 du Code de la construction et de l’habitation

[5] Article R. 173-4 du Code de la construction et de l’habitation

[6] Article L. 173-1 du Code de la construction et de l’habitation

[7] Article R. 173-6 du Code de la construction et de l’habitation

[8] Articles L. 650-1 et suivants du Code du patrimoine ; Articles R. 650-1 et suivants du Code du patrimoine

[9] Articles L. 126-2 et R. 126-1 du Code de la construction et de l’habitation

[10] Article L. 2122-28 du Code général des collectivités territoriales

[11] Article L. 126-3 du Code de la construction et de l’habitation

[12] Article L. 183-12 du Code de la construction et de l’habitation

[13] Article L. 411-2 du Code des relations entre le public et l’administration

[14] Article L. 411-7 du Code des relations entre le public et l’administration

[15] Articles R. 411-1 et R. 413-1 du Code de justice administrative

[16] Article R. 421-5 du Code de justice administrative

[17] Articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés