



J'organise
le ravalement
de ma maison





J'organise le ravalement de ma maison

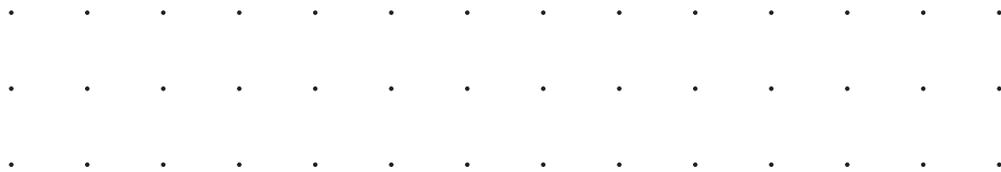
Vous souhaitez entreprendre le ravalement de votre maison. C'est l'occasion de révéler sa beauté et sa personnalité ; pour votre propre satisfaction des années durant, comme pour le plaisir de tous les passants de votre rue.

Mais avant d'en arriver à la question de l'aspect final, le ravalement est toutefois une réalité technique complexe, où l'on se préoccupe de la peau d'un bâtiment, pour éviter sa dégradation, préserver la santé et si possible en améliorer la performance thermique. Dans la préparation du projet interviennent de multiples questions, choix des techniques, des matériaux, des couleurs, coût des travaux, ... Les choix faits à cette occasion déterminent l'aspect et l'état du bâtiment pour dix à quarante ans. Ce document est destiné à vous donner quelques repères généraux, mais nécessite idéalement le recours à un professionnel expérimenté.

Une telle opération ne doit donc pas être engagée de manière précipitée. Elle nécessite une sérieuse phase de préparation où doivent être abordés les points essentiels suivants, dix étapes-clés :

Le ravalement des façades est l'un des points importants de l'entretien régulier d'un bâtiment. On entend par "ravalement" le nettoyage d'un mur par grattage, lavage, ragréage et/ou application d'un enduit ou d'une peinture. Le Code de la Construction et de l'Habitat indique à l'article L 132-1 que les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.

- 1 S'entourer d'un conseiller objectif et désintéressé**
- 2 Connaître le caractère et l'histoire de sa maison**
- 3 Faire les choix techniques adéquats**
- 4 Choisir les couleurs**
- 5 Identifier les travaux périphériques à réaliser**
- 6 Comparer les prestations et les coûts des artisans**
- 7 Obtenir les autorisations nécessaires**
- 8 Solliciter les éventuelles subventions**
- 9 Réaliser les travaux dans de bonnes conditions**
- 10 Assurer l'entretien régulier**





1 S'ENTOURER D'UN CONSEILLER OBJECTIF ET DÉSINTÉRESSÉ

Le ravalement est une opération technique, où le propriétaire inexpérimenté est démuni face à de multiples écueils.

Elle nécessite aussi d'y consacrer une dépense lourde dans le budget d'un ménage, pour la pérennité de son patrimoine.

La réussite et la satisfaction générale doivent donc être au rendez-vous à l'issue des travaux et pour de très longues années.

Pour toute ces raisons, il est donc nécessaire de s'entourer d'un conseiller désintéressé et dont le seul objectif soit la mise en valeur sérieuse du bâtiment.

Le C.A.U.E. de la Moselle peut vous accompagner gratuitement dans la définition générale des travaux. Pour le déroulement du chantier, vous pouvez vous adjoindre les services d'un architecte maître d'œuvre ou d'un métreur dont le métier est d'établir le descriptif des travaux pour consulter les entreprises.



2 CONNAÎTRE LE CARACTÈRE ET L'HISTOIRE DE SA MAISON

Il n'y a pas de maison sans histoire et sans intérêt, ou sans potentiel.

Il convient de bien connaître le style architectural de sa maison, ses caractéristiques, sa personnalité et la nature de la construction, car c'est cela qui détermine les choix techniques et esthétiques.

Cette connaissance donnera des repères objectifs venant étayer tous les choix à faire, de matériaux, de finitions et de couleurs.

Le C.A.U.E. de la Moselle peut vous accompagner et vous documenter pour vous faire découvrir les atouts de votre maison.



Un bâtiment devrait toujours être rénové dans le respect de son caractère d'origine, pour améliorer sa valeur marchande et culturelle ; agir ainsi, c'est protéger et conforter la personnalité de votre maison. Plaquer sur une maison des matériaux et des décors qui ne sont pas en accord avec son caractère d'origine, c'est au contraire la dévaloriser. C'est autant vrai pour les bâtiments anciens, maisons paysannes ou immeubles urbains que pour le patrimoine bâti moderne du 20^e siècle, même les pavillons récents ou les maisons de village transformées. Ils ont tous leur caractère et leur personnalité, à comprendre, à respecter, à souligner.



3 FAIRE LES CHOIX TECHNIQUES ADÉQUATS

Clarifier la possibilité de l'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur permet d'atteindre de meilleures performances thermiques que l'isolation par l'intérieur. Mais elle n'est pas toujours compatible avec la présence d'éléments architecturaux de qualité qui disparaîtraient, notamment les ouvrages en pierre de taille.

Pour des constructions courantes, l'isolation thermique par l'extérieur peut aussi être l'occasion de donner aux façades un caractère architectural nouveau en utilisant les possibilités offertes par les différentes épaisseurs d'isolant et les profilés. Enfin, les travaux d'isolation par l'extérieur sont à envisager en cohérence avec l'isolation d'ensemble du bâtiment (huisseries, combles, isolation intérieure, ventilation).

Évaluer l'intérêt et l'état du revêtement en place

Le revêtement mural est l'élément central du ravalement. Il détermine l'aspect d'une maison, mais surtout il assure la protection de la structure. Il faut donc déterminer si celui qui est en place est adapté au caractère du bâtiment et si ce n'est pas le cas il faut le supprimer. S'il est adapté, est-il en bon état et remplit-il son rôle protecteur ? Peut-il être conservé et rénové ou faut-il le reconstituer à l'identique ?

Évaluer l'intérêt et l'état des éléments d'accompagnement

Les encadrements d'ouvertures en pierre ou en béton, les volets, fenêtres et portes, les ferronneries des fenêtres et balcons, contribuent à l'aspect d'un bâtiment en accompagnement du revêtement mural. La référence au caractère d'origine permettra de distinguer ceux qu'il faut éliminer et ceux qui sont adaptés à la situation.

C'est aussi l'occasion de supprimer ou d'intégrer des éléments parasites, câbles, coffrets, appentis et autres verrues.

Choisir les matériaux et leurs finitions

Le caractère général du bâtiment et la nature de la construction déterminent le choix des matériaux possibles, crépi maçon, badigeon de chaux, peintures minérales, enduits de parement, dans une réflexion très précise au cas par cas. Les textures et aspects de finition (taloché fin, gratté, moucheté, uniforme, nuancé...) sont déterminés de la même façon, sous l'angle technique (méthode d'application, résistance aux intempéries,...) et sous l'angle esthétique, en fonction du caractère initial du bâtiment.



4 CHOISIR LES COULEURS

La couleur est un élément très important de l'aspect définitif d'un bâtiment.

Mais cette question est à aborder lorsque sont réglés les choix techniques. Choisir les couleurs d'un bâtiment, c'est comprendre son organisation, son style et ses matériaux. Une façade réussie est une façade composée, où chaque élément, mur, encadrements, tablettes, volets, portes, reçoit sa propre couleur, assortie aux autres et choisie en fonction d'une logique d'ensemble.

La teinte de la façade principale ou du volume principal est à déterminer en premier.

Elle sera choisie notamment en fonction des éléments permanents comme la couleur des pierres de taille ou la couleur de la toiture si elle est bien en vue.

Les volumes secondaires accolés, garage, remise, grange, seront traités dans une couleur plus neutre et bien accordée à la teinte principale.

Les couleurs des éléments d'accompagnement (encadrements, corniches, tablettes, soubassements, ferronneries, volets, ...) sont choisies ensuite, pour accompagner la couleur principale et pour souligner les détails de qualité.

L'usage des couleurs permet aussi de modeler les volumes, de souligner l'essentiel avec des tons lumineux ; d'atténuer l'impact des éléments accessoires ou inesthétiques (annexes, pignons, murs de jardin, ...) avec des tons neutres et discrets.

Le choix des couleurs envisagées, tout comme celui des matériaux et de leurs finitions, devrait faire l'objet d'essais en grand format (environ un mètre carré), bien avant le début des travaux. De cette manière, vous pourrez consulter vos échantillons à tête reposée et en concertation familiale.

La couleur est très changeante selon la lumière, selon le temps qu'il fait ; il est important d'examiner ces échantillons un jour de soleil en pleine lumière ou à l'ombre, ou par temps couvert.

C'est vraiment nécessaire pour préciser son choix, car bien souvent les couleurs envisagées au départ ne sont pas celles retenues finalement. C'est aussi une bonne façon de se familiariser à ce qui fera le nouveau visage de la maison.





5 IDENTIFIER LES TRAVAUX PÉRIPHÉRIQUES À RÉALISER

Le chantier de ravalement doit être l'occasion de vérifier et d'entretenir l'essentiel des parties du bâtiment, en mettant à profit la présence de l'échafaudage. Seront à vérifier notamment les zingueries pluviales, l'état général de la toiture et les besoins en réparation ou démoussage, les boiseries en sous face de toiture, les souches de cheminées.

C'est aussi l'occasion d'évaluer la nécessité de remplacer les menuiseries de fermetures, en particulier lors de la pose d'une isolation thermique par l'extérieur.

6 COMPARER LES PRESTATIONS ET LES COÛTS DES ARTISANS

Le choix de l'artisan

L'artisan est à choisir en fonction de sa compétence à réaliser les travaux adéquats nécessités par le bâtiment. Il est donc préférable d'avoir déjà réfléchi au type de travaux nécessaires, avant de consulter, selon le cas, des maçons-façadistes ou des peintres en bâtiment.

Il convient de consulter plusieurs artisans. On leur demandera un devis qui doit décrire le détail des travaux à réaliser et le coût de chaque phase, afin de pouvoir faire de comparaisons techniques et financières. Le coût de l'opération au regard de la prestation et de sa durabilité estimée, doit être sérieusement examiné.

Le devis détaillé servira à la commande des travaux. A chaque artisan consulté, on demandera des références de bâtiments équivalents qu'il a traité et on ira les voir pour apprécier le résultat.

A l'artisan pressenti pour faire les travaux, on prendra soin de demander copie de son contrat d'assurance décennale ou biennale.

Le rôle du maître d'oeuvre

En fonction de l'ampleur et de la complexité des travaux, il peut s'avérer nécessaire de s'assurer les services d'un architecte. Son rôle sera d'assurer pour vous et en concertation avec vous la bonne conduite de l'opération.

Il définira précisément le marché de travaux à passer avec l'artisan de votre choix et s'assurera de sa capacité à les réaliser. Puis il dirigera le chantier et coordonnera le cas échéant les divers corps de métier qui interviendront.

Il veillera à la bonne exécution des travaux définis.

Ce sera pour vous une garantie supplémentaire pour un résultat réussi.

7 OBTENIR LES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES

Déclaration Préalable et Permission de Voirie

Le ravalement d'un bâtiment modifie son aspect extérieur. Il doit faire l'objet d'une "Déclaration Préalable" à faire en Mairie par le propriétaire. Le projet de ravalement détaillé dans la "Déclaration Préalable" doit être conforme aux règlements en vigueur (P.O.S., P.L.U., règlement de lotissement), notamment en ce qui concerne les matériaux et les couleurs. Les travaux ne doivent pas débiter avant l'obtention de l'avis favorable.

Cette déclaration protège aussi les propriétaires contre d'éventuelles plaintes de tiers, ou en cas d'accident survenant lors du chantier.

Lorsque les travaux nécessitent la pose d'un échafaudage sur le domaine public, il faut obtenir une autorisation de la municipalité, une autorisation d'occupation du domaine public. Cette démarche administrative, ainsi que les mesures de sécurité qui s'en suivent, incombe à l'artisan qui fait les travaux. Contact : la Mairie de votre commune.

8 SOLLICITER LES ÉVENTUELLES SUBVENTIONS

Démarche privée, le ravalement de votre maison est aussi d'intérêt général car c'est toute une rue ou un quartier qui en bénéficie. C'est pourquoi le ravalement peut dans certains cas ouvrir droit à des aides financières. Les dossiers de subvention sont toujours à préparer avant commande et début des travaux.

Renseignements : la Mairie de votre commune ; la Communauté de Communes ou d'Agglomération dont vous dépendez. Renseignez vous aussi sur les dispositions fiscales spécifiques en vigueur.

9 RÉALISER LES TRAVAUX DANS DE BONNES CONDITIONS

Dès que les autorisations administratives sont obtenues et les demandes de subventions engagées, vous pouvez passer commande des travaux adéquats. Le chantier peut débiter, en fonction des conditions climatiques, les risques de gel ou de fortes chaleurs, ne sont pas propices aux travaux de ravalement.

Sauf à confier l'opération aux soins d'un maître d'œuvre, il est nécessaire d'être disponible tout au long du chantier, afin de surveiller l'évolution des travaux, de s'assurer qu'ils correspondent bien à ce qui était défini et attendu. Malgré une bonne préparation, des questions et des imprévus peuvent surgir auxquels il faut pouvoir pallier sans tarder.





10 ASSURER L'ENTRETIEN REGULIER

La pérennité du ravalement est assurée par un entretien régulier. Il évitera une sournoise dégradation d'aspect et de structure. Après le chantier, notifiez à l'artisan toute dégradation qui pourrait être couverte par son assurance.

Plusieurs fois par an, balayez tablettes de fenêtres, corniches et pieds de soubassement, pour éviter l'incrustation des poussières et mousses.

Chaque année en fin d'automne, nettoyez les cheneaux des toits, les descentes d'eau et leurs écoulements, et les évacuations des balcons.

Tous les deux ans, vérifiez l'état des menuiseries en bois et des ferronneries, repeignez ce qui doit l'être.

Environ tous les cinq ans, vérifiez l'état des tablettes de fenêtres, corniches, auvents et soubassements ; réparez et repeignez ce qui doit l'être.

De telle sorte, la satisfaction éprouvée aux premiers jours du ravalement vous accompagnera durablement.

Plus d'informations

Le C.A.U.E. de la Moselle a acquis depuis sa création en 1980 une importante expérience dans l'organisation de campagnes de ravalement ainsi que dans l'accompagnement des propriétaires privés. Il est à votre disposition pour vous conseiller et vous guider dans votre projet, vous faire découvrir les atouts de votre maison, vous orienter pour le choix des matériaux et des teintes. **Pour une satisfaction quotidienne et durable.**



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle
2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-lès-Metz Cedex
tél : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com • www.caue57.com