

Le Particulier

993

OCTOBRE 2005

3,50 €

Votre argent disponible et productif, c'est possible

p. 32



Immobilier: est-ce le bon moment de vendre ? p. 44

Voitures à moins de 10 000 €, le choix s'élargit

p. 78



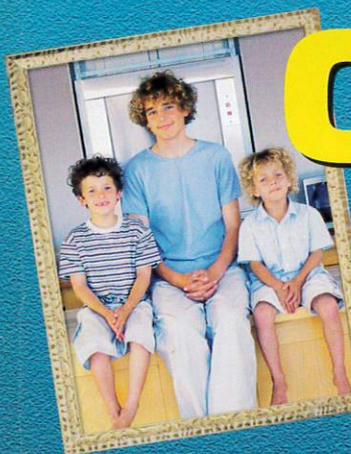
# Le Particulier

Le journal de vos droits

## Donation, héritage

# Ce qui va changer

p. 64



M 02264 - 993 - F: 3,50 €



Andorre 3,50 €, DOM 5,30 €, Afrique 2000 CFA, Polynésie 770 XPF

## COPROPRIETE

# Comment mener à bien son ravalement

Pour préserver votre patrimoine ou parce que la réglementation vous y oblige, vous envisagez le ravalement de votre immeuble. Dans tous les cas, n'hésitez pas à faire établir un diagnostic sérieux et évitez les fausses économies pour les travaux.

**P**ollution dans les grandes villes, mousses à proximité des végétaux, déjections de volatiles un peu partout... la façade de votre immeuble a toutes les raisons de faire grise mine. Mais l'esthétique n'est pas seule en cause: un bâtiment mal entretenu se dégrade et se fissure, laissant les infiltrations d'eau finir par menacer, au bout de quelques années, la solidité des planchers. En effet, un ravalement n'est pas seulement une cure de beauté superficielle, c'est aussi l'occasion de vérifier l'état des huisseries, des gouttières, des descentes d'eau pluviales, des bandeaux ou des balcons dont l'étanchéité est mise à rude épreuve par le climat... et l'arrosage des fleurs. Ne réalisez pas ces travaux à l'économie: faites appel à un architecte pour établir un diagnostic minutieux et à des entreprises spécialisées. Et n'oubliez pas que, même si la facture globale paraît lourde, le ravalement est un excellent

LIBERA IMAGES

moyen de valoriser votre bien. « Un bel appartement dans un immeuble aux parties communes, et notamment à la façade, très dégradées peut perdre jusqu'à 20 % de sa valeur », affirme Antoine Labruyère, directeur de l'administration de biens du réseau Century 21.



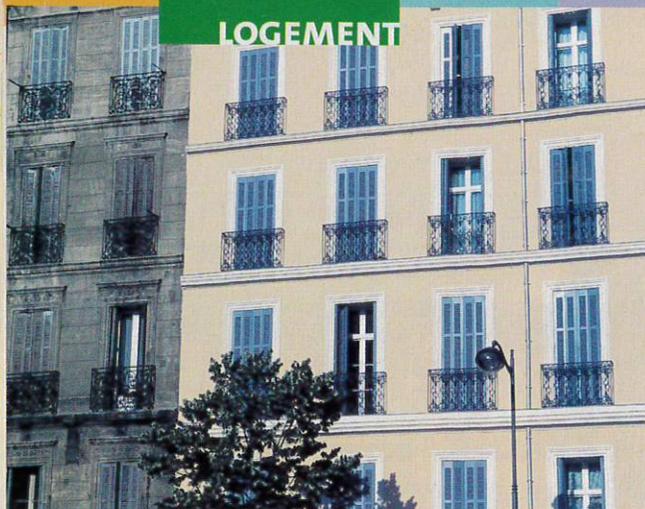
**Plus vous attendrez avant de procéder au ravalement et plus la facture sera lourde**

moyen de valoriser votre bien. « Un bel appartement dans un immeuble aux parties communes, et notamment à la façade, très dégradées peut perdre jusqu'à 20 % de sa valeur », affirme Antoine Labruyère, directeur de l'administration de biens du réseau Century 21.



► **Les municipalités peuvent vous obliger à ravalement.** Indépendamment de toutes considérations patrimoniales, si vous négligez pendant trop longtemps d'entretenir votre immeuble, vous risquez de vous faire rappeler à l'ordre par votre mairie. La loi autorise en effet les communes qui le souhaitent à rendre le ravalement obligatoire sur tout ou partie de leur territoire (art. L 132-1 à 5 du code de la construction). Elles sont libres de préciser par arrêté la périodicité, le périmètre

concerné ou les techniques à utiliser. Pour savoir si votre immeuble est concerné, consultez le service de l'urbanisme de votre mairie. Si c'est le cas, ne vous inquiétez pas: vous disposez généralement de délais. Ainsi, les (co)propriétaires du centre de Reims, après avoir reçu une lettre de leur mairie, disposent de 5 ans pour se mettre en règle. À Paris, où pèse une obligation décennale de ravalement, les copropriétés ont la possibilité de saisir une « commission des délais ». « Nous envoyons une



URBA IMAGES

## La rénovation du bâtiment valorise votre patrimoine de façon très significative

lettre aux gérants ou aux syndicats pour leur signaler que l'immeuble dont ils s'occupent est sale, leur rappeler leurs obligations et leur demander ce qu'ils comptent faire. Après deux courriers d'information restés sans réponse, nous envoyons un arrêté d'injonction pour réclamer que les travaux soient entrepris dans les 6 mois, et nous joignons un formulaire permettant de

### Aides, prêts, subventions : toutes les solutions de financement

Certaines municipalités subventionnent les travaux de ravalement. À Reims, par exemple, la mairie finance 33 % de leur coût (plafonné à 100 € le m<sup>2</sup>) pour les immeubles situés en centre ville. Ce taux passe à 50 % pour les façades plus complexes à traiter (statues, moulures). L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) peut prendre en charge 20 % des travaux, sous conditions de ressources pour les copropriétaires occupants et de baux

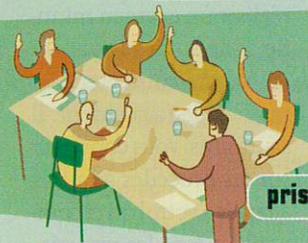
pour les copropriétaires bailleurs. Côté prêts, les allocataires de la Caisse d'allocations familiales ont droit, sans condition, au prêt à l'amélioration de l'habitat : jusqu'à 1067 € à 1 %. Pour des montants plus élevés, le Crédit foncier propose son prêt Copro 100 à des taux modiques : 3,65 % sur 3 à 7 ans ou 4,10 % sur 7 à 10 ans (hors frais de dossier et d'assurance). Seule condition : être au moins deux de la même copropriété à vouloir emprunter.

saisir la commission des délais pour éventuellement s'expliquer devant elle. Car, sinon, nous passons à l'étape ultérieure qui est la sommation de ravalement. En général, la commission se montre compréhensive », explique Emmanuel Oberdoerffer, de la Direction du logement et de l'habitat. « Même après avoir reçu une injonction de ravalement, on peut obtenir 1 à 2 ans de délai si on explique à la commission qu'il y a des travaux plus importants à entreprendre », confirme Hélène Bouvignies, de la Chambre des propriétaires de Paris. Une indulgence d'autant plus appréciable que les copropriétaires parisiens ne peuvent bénéficier d'aucune subvention municipale (voir ci-dessous). Mais si les copropriétés tardent trop sans justification sérieuse, elles risquent de devoir payer une amende de 3750 € (art. 152-11 du code de la construction). En cas d'inertie persistante, les maires peuvent saisir le tribunal de grande instance afin d'être autorisés à procéder au ravalement, aux frais de la copropriété.

► **La décision du ravalement est prise en assemblée de copropriété.** Imposé ou volontaire, le ravalement doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale (AG). Un ravalement volontaire qui remet la façade en état sans la modifier se décide à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité absolue des millièmes des personnes présentes et représentées). Pour un ravalement imposé par la mairie, la décision relève de la majorité de l'article 25 (majorité absolue de l'ensemble des millièmes). Enfin, si le ravalement s'accompagne de travaux d'amélioration (remplacement de garde-corps, installation d'un revêtement ou pose d'un isolant), la décision exige la double majorité prévue par l'article 26 (majorité des 2/3 des millièmes et majorité absolue des voix de tous les copropriétaires). Dans un premier temps, doivent être votés le principe du ravalement et, en cas de résultat positif, l'établissement d'un diagnostic par un architecte (de 600 à 800 €). En fonction de ce diagnostic, l'architecte demande des devis à des entreprises pour que le syndic puisse les présenter à la prochaine AG. Lors de cette AG devront être prises, à la même majorité que le précédent vote concernant le ravalement, les décisions pour : choisir l'entreprise qui réalisera les travaux, fixer les honoraires du syndic (de 1 à 2 % du montant des travaux), de l'architecte chargé d'assurer le suivi du chantier (de 7 à

## Droit

### Vote et répartition des charges d'un ravalement en copropriété



#### Les règles de décision

La décision d'effectuer un ravalement est...

prise par votre copropriété

imposée par votre municipalité

#### Le ravalement ne nécessite pas de travaux d'amélioration.

Dans ce cas, la décision d'entreprendre les travaux doit être prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire la majorité absolue des millièmes des personnes présentes et représentées.

#### attention

En cas de ravalement d'un seul bâtiment ou d'un mur concernant un seul bâtiment, le règlement de copropriété peut prévoir que ces travaux soient votés uniquement par les copropriétaires du bâtiment concerné, à la majorité de leurs millièmes.

art. 24

#### Le ravalement nécessite des travaux d'amélioration.

Dans ce cas, la décision d'entreprendre les travaux doit être prise à la double majorité prévue par l'article 26, c'est-à-dire la majorité des 2/3 des millièmes et la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

art. 26

#### Le ravalement ne nécessite pas de travaux d'amélioration.

Dans ce cas, la décision d'entreprendre les travaux doit être prise à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire la majorité absolue de l'ensemble des millièmes.

art. 25

### Les règles de répartition des charges

Si l'immeuble en copropriété comporte...

un seul bâtiment

plusieurs bâtiments

Le coût du ravalement sera réparti entre tous les copropriétaires au prorata de leurs millièmes.

Si le règlement de copropriété ne prévoit aucune mention particulière sur la répartition des charges, c'est l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui s'applique : le ravalement d'un bâtiment est considéré comme une charge générale dont le coût sera réparti entre tous les copropriétaires.

Si le règlement de copropriété prévoit une répartition des travaux par bâtiment, les coûts du ravalement doivent être répartis, dans chaque bâtiment, au prorata des millièmes calculés par bâtiment.

#### attention

Le règlement peut préciser que certains travaux resteront à la charge de toute la copropriété : comme les façades sur rue ou certaines parties communes (loge de concierge ou porche, par exemple).

#### Le ravalement des parties privatives

Les coûts à répartir ne concernent que les travaux sur les parties communes, telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété. En général, les structures des balcons et terrasses sont considérées comme des parties communes, les garde-corps, les huisseries de fenêtres, les volets et les persien-

nes comme des parties privatives. Mais certains règlements comportent une clause prévoyant, en cas de ravalement, que les fenêtres (ou persiennes) doivent être repeintes. Ces éléments restant des parties privatives, chaque copropriétaire se verra facturer les travaux de peinture de ses propres menuiseries.

10 % des travaux) et, le cas échéant, du coordonnateur de sécurité (de 1 à 2 % des travaux) si le chantier nécessite la présence simultanée de plusieurs corps de métiers. Lors d'un ravalement, vous bénéficiez des garanties suivantes : garantie annuelle de parfait achèvement, garantie biennale de bon fonctionnement pour les éléments décoratifs (films hydrofuges et peintures) et garantie décennale pour les revêtements imperméabilisants. Par ailleurs, l'AG doit voter la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, obligatoire si les travaux touchent à l'étanchéité de l'immeuble (autour de 3 500 €). Cette assurance, rappelons-le, permet d'obtenir une indemnisation en principe rapide en cas de problème relevant de la garantie décennale.

► **Le diagnostic, une étape clé.** « Le ravalement est une opération techniquement beaucoup plus compliquée qu'il n'y paraît puisqu'elle consiste à appliquer des procédés modernes à des supports générale-



### Un diagnostic précis par un architecte compétent s'impose

ment anciens », avertit Emmanuel Oberdoerffer. D'où la nécessité de faire réaliser un examen minutieux de la façade par un architecte compétent en matière de ravalement. Il saura ainsi vous conseiller sur les procédés à la fois adaptés à votre bâti et compatibles avec les prescriptions des Architectes des bâtiments de France, très pointilleux dès qu'il s'agit de rénover une façade en centre-ville. Pour trouver l'interlocuteur adéquat, les copropriétaires franciliens peuvent s'adresser à la Compagnie des architectes de copropriété et, les autres, à l'Association des architectes du patrimoine, présente sur toute la France. Dans un premier temps, l'architecte constate l'état général des murs et leurs pathologies éventuelles (fissures, défaut d'étanchéité, solidité des balcons, descentes d'eau pluviale à remplacer...). « Il faut aller à l'intérieur des logements pour repérer les défauts d'étanchéité et vérifier l'état des parties saillantes, bandeaux et balcons », souligne Pierre-Alain Uniack, membre de la Compagnie des architectes de copropriété. Dans un second temps, l'architecte établit un cahier des charges et consulte des entreprises qui lui remettent leurs devis. En général, en cas de vote positif de l'AG, l'architecte qui a réalisé le diagnostic dépose auprès du service d'urbanisme de la mairie une déclaration de travaux. Une fois ceux-ci autorisés, l'architecte ou l'entreprise retenue doivent, le cas échéant, obtenir des services de la voirie la permission d'installer un échafaudage.

► **Les façades en pierre sont les plus chères à entretenir.** Le budget d'un ravalement varie en fonction des matériaux composant la façade de votre immeuble. Synonyme de standing, la façade en pierre est coûteuse en terme de ravalement. Si la pierre est apparente, c'est-à-dire non recouverte de peinture, elle se nettoie en utilisant de l'eau sous pression, additionnée ou non de produits chimiques (de 7 à 15 €/m<sup>2</sup> suivant la formule retenue) ou en pulvérisant des microbilles de verre ou de silice (de 15 à 20 €/m<sup>2</sup>). « Le procédé du

ment anciens », avertit Emmanuel Oberdoerffer. D'où la nécessité de faire réaliser un examen minutieux de la façade par un architecte compétent en matière de ravalement. Il saura ainsi vous conseiller sur les procédés à la fois adaptés à votre bâti et compatibles avec les prescriptions des Architectes des bâtiments de France, très pointilleux dès qu'il s'agit de rénover une façade en centre-ville. Pour trouver l'interlocuteur adéquat, les copropriétaires franciliens peuvent s'adresser à la Compagnie des architectes de copropriété et, les autres, à l'Association des architectes du patrimoine, présente sur toute la France. Dans un premier temps, l'architecte constate l'état général des murs et leurs pathologies éventuelles (fissures, défaut d'étanchéité, solidité des balcons, descentes d'eau pluviale à remplacer...). « Il faut aller à l'intérieur des logements pour repérer les défauts d'étanchéité et vérifier l'état des parties saillantes, bandeaux et balcons », souligne Pierre-Alain Uniack, membre de la Compagnie des architectes de copropriété. Dans un second temps, l'architecte établit un cahier des charges et consulte des entreprises qui lui remettent leurs devis. En général, en cas de vote positif de l'AG, l'architecte qui a réalisé le diagnostic dépose auprès du service d'urbanisme de la mairie une déclaration de travaux. Une fois ceux-ci autorisés, l'architecte ou l'entreprise retenue doivent, le cas échéant, obtenir des services de la voirie la permission d'installer un échafaudage.

### Se prémunir contre les graffitis

Ravaler peut être l'occasion de protéger les murs des tags et autres graffitis. Si la façade est peinte, il suffit de repeindre la partie souillée. Dans les autres cas, la meilleure protection consiste à appliquer un film hydrofuge antigraffiti (de 8 à 10 €/m<sup>2</sup>) qui empêchera la peinture de s'in-cruster. « Un nettoyage avec un produit adapté suffit alors à éliminer le tag », explique Rémy

Bernadac, président de la Compagnie des architectes de copropriété. Les anciens vernis, inesthétiques, ne laissant pas le mur respirer, sont aujourd'hui remplacés par des produits presque invisibles qui conservent la perméabilité du support à l'air. À noter : de nombreuses municipalités (Angers, Paris, Reims, par exemple) assurent gratuitement le nettoyage des tags.

## Technique

Les différentes solutions de ravalement et leur coût

### Les techniques de nettoyage

Type de façade concernée	Procédé utilisé	Coût moyen à prévoir
Toutes les <b>façades pas trop encrassées</b>	Eau sous pression seule	► nettoyage : de 7 à 10 € le m <sup>2</sup> ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>
Toutes les <b>façades, même encrassées</b>	Eau sous pression avec produits chimiques à Ph neutre (du type savon)	► nettoyage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup> ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>
Seulement les <b>façades en pierre</b>	Pulvérisation d'eau sous pression avec microbilles de verre ou de silice	► nettoyage : environ 20 € le m <sup>2</sup> ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>
Façades en <b>pierre peu dégradées</b>	Procédé Thomann-Henry : projection à sec de microbilles de verre ou de silice à partir d'une nacelle	► nettoyage : de 35 à 40 € le m <sup>2</sup> ► aucuns frais d'échafaudage
Façades en <b>pierre peinte</b>	Décapage thermique (eau chaude) ou, en cas d'inefficacité, décapage chimique	► décapage : de 10 à 100 € le m <sup>2</sup> ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>
Façades en <b>pierre peinte non décapable ou très abîmée</b>	« Retaille » ou ponçage	► de 50 à 60 € de l'heure pour des artisans spécialisés ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>
Façades en <b>béton ou en ciment peint</b>	Décapage (si les murs sont recouverts d'un film d'une certaine épaisseur) et peinture	► décapage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup> ► peinture minérale : de 18 à 23 € le m <sup>2</sup> ; ou pliolite : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup> ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>
Façades en <b>brique ou en pierre recouvertes de plâtre</b>	Piochage et réfection du revêtement mural	► piochage : de 50 à 80 € le m <sup>2</sup> ► enduit de plâtre puis de mortier de chaux : de 50 à 90 € le m <sup>2</sup> ► échafaudage : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>

### Les réparations possibles

Pathologie rencontrée	Solution technique utilisée	Coût moyen à prévoir
La couche supérieure de la <b>pierre est détériorée par un ravalement trop abrasif</b>	Minéralisation : reconstitution de la couche (calcin) grâce à des solutions chimiques	De 10 à 15 € le m <sup>2</sup>
Les <b>joints sont abîmés</b>	Réfection des joints, en ciment ou en plâtre	De 15 à 30 € le mètre linéaire
Les murs présentent de nombreuses <b>fissures</b> d'une profondeur inférieure à 0,2 mm	► sur brique ou ciment : film imperméabilisant ► sur pierre : mortier de résine et de poudre de pierre ► sur béton : mortier de résine ou de ciment polymère	► film imperméabilisant : de 25 à 35 € le m <sup>2</sup> selon l'épaisseur ► mortier de résine : de 20 à 30 € le m <sup>2</sup> ► mortier de ciment polymère : de 15 à 20 € le m <sup>2</sup>

### Les mesures de protection

Type de façade concernée	Procédé utilisé	Coût moyen à prévoir
Façades en <b>pierre et en brique</b>	Film hydrofuge	Environ 10 € le m <sup>2</sup>
Façades en <b>pierre</b>	Film antitags	De 8 à 10 € le m <sup>2</sup>

microsablage humide est plus doux que le lavage à l'eau. Il s'adapte bien aux façades ouvragées », explique Rolland Cresson, directeur de l'Institut de recherche et d'étude de la finition (Iref). Attention, ces deux techniques nécessitent l'emploi d'un personnel qualifié sachant adapter la pression aux pierres de la façade. Car une façade est rarement homogène : les pierres utilisées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage sont généralement plus dures que celles des niveaux supérieurs. La société parisienne Thomann-Hanry a breveté un procédé appelé gommage qui consiste à projeter à sec un granulât à partir d'une nacelle suspendue contre la façade par une grue, ce qui évite l'installation d'un échafaudage. Mais le procédé n'est pas forcément moins coûteux. En effet, la location d'un échafaudage (de 15 à 20 € le m<sup>2</sup>, sans compter la redevance pour l'utilisation du domaine public, très variable selon les communes) et le coût du nettoyage proprement dit (de 15 à 20 € le m<sup>2</sup>) reviennent plutôt moins cher que le procédé Thomann-Hanry (de 35 à 40 € le m<sup>2</sup>). En revanche, le système de la nacelle est plus rapide (quelques jours) et évite aux occupants de vivre dans la pénombre. Si la pierre est très encrassée, elle devra subir un traitement spécial, la retaille, qui consiste à la faire raboter par des artisans spécialisés rémunérés de 50 à 60 € l'heure. Si la pierre est peinte, les Architectes des bâtiments de France vous obligeront d'abord à la faire décaper. Chimique ou thermique, un décapage coûte environ 25 € le m<sup>2</sup>. Une fois net-

toyée, la pierre doit souvent être réparée. Les fissures doivent être colmatées, les joints restaurés (de 15 à 30 € le mètre linéaire suivant la finition) et les éléments saillants protégés : les bandeaux avec du zinc (110 € le m<sup>2</sup>) et les balcons avec du plomb (150 € le m<sup>2</sup>) ou de la résine (de 30 à 40 € le m<sup>2</sup>). Si toute la façade est très abîmée, on peut protéger la pierre avec une solution chimique (de 10 à 15 € le m<sup>2</sup>) qui la consolidera. Enfin, il est vivement conseillé, pour freiner l'apparition de nouvelles salissures, de passer un film hydrofuge sur la façade (environ 10 € le m<sup>2</sup>). « Les premiers films hydrofuges empêchaient la pierre de respirer et abîmaient les joints en plâtre. Ce n'est plus vrai aujourd'hui », rassure Éric Ragonnet, d'Exxeco, une société de maîtrise d'œuvre filiale.

► **Briques et béton : des pathologies connues.** À l'opposé de la pierre, la brique est relativement peu coûteuse à ravalier. Il suffit généralement d'un simple nettoyage à l'eau additionnée de produits nettoyants (15 € le m<sup>2</sup>) et de reprendre les joints en ciment abîmés (20 € le mètre linéaire). On peut éventuellement appli-



LÉANDRE CHÉRON

## Financer son ravalement grâce à la publicité

Il est possible de louer à des annonceurs la surface offerte par les échafaudages de ravalement, à certaines conditions. D'abord, il faut savoir si votre municipalité autorise ou non ce genre de publicité murale. À Paris, par exemple, les demandes sont refusées, alors qu'à Neuilly (92), elles

sont acceptées. Ensuite, votre immeuble doit être bien placé, c'est-à-dire visible de loin et situé sur une artère passante. Si c'est le cas, votre syndicat doit se mettre en rapport avec une société de commercialisation de support publicitaire (Liotte dans les Hauts-de-Seine, Hors Norme Média dans

l'Essonne ou Decaux dans les Yvelines, par exemple). Si l'emplacement les intéresse, ces sociétés se chargeront de trouver un annonceur, d'obtenir les autorisations administratives et de mettre en place la publicité. Une copropriété peut obtenir de 20 000 € en province à

50 000 € en Ile-de-France pour une publicité de 200 m<sup>2</sup> apposée pendant 2 mois. Une copropriété, sise en bordure du périphérique parisien, a pu ainsi financer la totalité de son ravalement grâce aux 150 000 € versés par un opérateur de téléphonie mobile.



RÉA

## Des procédés préventifs particuliers permettent d'espacer les ravalements

quer en plus un film hydrofuge léger (7 € le m<sup>2</sup>). Les façades en béton, elles, sont un peu plus exigeantes puisqu'elles nécessitent souvent des travaux de réparation. « Parfois, les armatures métalliques situées à l'intérieur du béton se corrodent et laissent apparaître des éclats, appelés épaufrures. De plus, les balcons présentent souvent des problèmes d'étanchéité », renseigne Jean-Luc Gaucher, membre de la Compagnie des architectes de copropriété. Les épaufrures et les fissures sont généralement réparées à l'aide de mortier de résine ou de ciment polymère. Ensuite, il est possible d'uniformiser la façade en la couvrant d'une peinture pliolite, à base de résine (de 15 à 20 € le m<sup>2</sup>) ou en passant un film imperméabilisant épais (de 30 à 35 € le m<sup>2</sup>). Les balcons en mal d'étanchéité seront recouverts de système d'étanchéité liquide (de 80 à 90 € le m<sup>2</sup>) et, si on le souhaite, carrelés (de 50 à 60 € le m<sup>2</sup>).

► **Les mauvaises surprises des façades en maçonnerie.** Très courantes, les façades recouvertes de ciment reposent souvent sur un support

en briques ou en parpaing. Il suffit de les passer au nettoyeur haute pression avec de l'eau et de l'adjuvant (de 10 à 15 € le m<sup>2</sup>) et de traiter d'éventuelles fissures. Celles qui ne laissent pas passer l'eau (dites non infiltrantes) seront laissées en l'état. En revanche, on appliquera, sur les autres, un film imperméabilisant plus ou moins épais (comptez de 25 à 35 € le m<sup>2</sup>). « On ne répare pas la fissure mais on la rend inoffensive en empêchant l'eau d'y pénétrer », informe Rolland Cresson. Seules les fissures supérieures à 2 mm de large seront rebouchées et la finition assurée à l'aide d'un revêtement plastique épais (35 € le m<sup>2</sup>).

Les façades de brique ou de pierre revêtues de plâtre en bon état pourront être nettoyées avec de l'eau projetée à faible pression (de 10 à 15 € le m<sup>2</sup>) et repeintes (de 15 à 20 € le m<sup>2</sup>). Lorsque l'ossature du bâtiment est en bois, l'opération se révèle beaucoup plus complexe. « Le bois souffre de pathologies liées aux infiltrations d'eau qui favorisent la prolifération d'insectes xylophages, comme les vrillettes, ou d'un champignon fort dangereux : la mērule », met en garde Pierre-Alain Uniack. Pour vérifier la structure en bois, la façade devra donc être piochée, c'est-à-dire débarrassée de son revêtement. Les parties en bois attaquées seront alors traitées,

voire remplacées. Ces travaux terminés, la façade sera recouverte d'un nouvel enduit de plâtre (de 50 à 60 € le m<sup>2</sup>) puis d'un mortier de chaux (10 € le m<sup>2</sup>).

Quel que soit le mode de construction de votre immeuble, les façades doivent être régulièrement entretenues. Plus on laisse de temps entre deux ravalements et plus l'opération est coûteuse. Les copropriétaires négligents d'un immeuble haussmannien à Paris ont dû ainsi déboursier près de 460 000 € pour rénover leur façade. « Faites procéder à l'examen visuel de l'extérieur par un architecte tous les 5 ans », conseille Jean-Pierre Castel, directeur du département copropriété de Gérer. Une judicieuse précaution au coût modeste : de 300 à 500 €.

VALÉRIE VALIN-STEIN

## Pour en savoir plus

### Contacts

- Association des architectes du patrimoine, tél. : 01 56 58 00 75
- Chambre professionnelle du ravalement, tél. : 01 40 55 13 13
- Compagnie des architectes de copropriété, tél. : 0 810 34 44 01
- Fédération française du bâtiment, tél. : 01 40 69 51 00
- Institut de recherche et de la finition (Iref), tél. : 01 48 40 64 66
- Qualibat, tél. : 01 47 04 26 01
- Fédération nationale des Pact-Arim, tél. : 01 42 81 97 70
- Anah, www.anah.fr

### Références

Le Ravalement de façade, guide pratique du CSTB. En vente sur le site www.cstb.fr