

Le ravalement des façades d'un immeuble en copropriété est un projet d'envergure en raison des choix techniques qu'il implique, du nombre d'intervenants qu'il engage, et de la complexité de son montage financier.

Une obligation nouvelle d'économie d'énergies s'ajoute à la somme des paramètres à prendre en compte. C'est une décision collective qui nécessite aussi un accompagnement individuel.

Le syndic conduit le dossier, le conseil syndical assiste et en contrôle la gestion délicate, et les copropriétaires sont mobilisés pour que soient prises les bonnes décisions.

Céline Capayrou

Xavier Martin, administrateur de biens, consultant UNPI 31-09

Le ravalement de façade en copropriété



L'initiative du ravalement de façade

L'entretien du bâtiment à l'initiative de la copropriété

Lorsqu'apparaissent certains signes de détérioration du bâti (fissures, peinture écaillée ou décollée, tâches de pollution, crêpi effrité), ou que la fréquence de déclenchement des mesures conservatoires augmente avec la multiplication de désordres plus importants (infiltrations par façade dans des logements, risques de chutes d'éléments de façades...), c'est alors le signal qu'un ravalement de façade doit être envisagé. Il est en effet rare que de tels travaux soient décidés sur un bâtiment en bon état pour une valorisation esthétique ou une meilleure performance énergétique.

L'entretien du bâtiment est une obligation qui s'impose à la copropriété tel que son objet le détermine à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.* ». Le défaut de cet entretien engagerait la responsabilité du syndicat sur les conséquences dommageables qui en résulteraient. Le syndic proposera alors aux copropriétaires, en coopération avec le conseil syndical, que soient engagées les étapes d'études puis de décisions nécessaires à la réalisation du ravalement. Mais dans certains cas, l'initiative d'un ravalement peut être imposée à la copropriété par une prescription municipale.

L'incitation et l'injonction administrative

La façade constitue l'enveloppe du bâtiment. Elle a une fonction décorative, une cohérence d'architecture qui s'intègre dans un urbanisme local. A ce titre, son entretien supporte une obligation renforcée inscrite dans le Code de la construction et de l'habitation : « *Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de*

propreté. ». Tel est le principe de responsabilité des propriétaires d'immeubles posé à l'alinéa premier de l'article L132-1 dudit code.

Les plans de ravalement

Le second alinéa de l'article L132-1 énonce « *Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.* » et l'article L132-2 prévoit d'autorité un ravalement obligatoire pour les immeubles parisiens tous les 10 ans. La pratique en est néanmoins souple et adaptée. Les municipalités des grandes villes, où les immeubles sont nombreux, mettent en place des « campagnes de ravalement » pluriannuelles par arrêtés municipaux sur des périmètres d'intervention ciblés (rue, quartier, bâtiment) et une période déterminée. Une assistance technique par un architecte référent est généralement mise à disposition, des subventions peuvent aussi être accordées.

Les autorités locales préfèrent les mesures amiables à la contrainte, même si ces campagnes ont un caractère obligatoire. Le but est que la campagne soit un succès afin d'éviter la lourdeur d'une injonction.

L'injonction de travaux

La procédure d'injonction¹ est généralement appliquée dans 2 hypothèses :

- l'immeuble est visé par une campagne de ravalement obligatoire et n'obtempère pas (l'arrêté de ravalement peut prévoir une étape intermédiaire d'amende administrative avant l'injonction) ;
- la façade de l'immeuble présente un danger pour les passants (chute de pierre, volets prêts à tomber...) en dehors de tout plan de ravalement.

Le Code fixe un délai de 6 mois à compter de l'injonction pour entreprendre les travaux. Les autorités font preuve de souplesse sur ce délai afin de laisser organiser l'assemblée générale dans les meilleures conditions et tentent toute procédure amiable (ex : copropriétés fragiles, copropriété réalisant des travaux urgents de conservation...) avant une application stricte de la loi.

Que se passe-t-il en cas de vote négatif ? Les copropriétaires ont tout intérêt à voter les

travaux de ravalement car l'autorité municipale possède un pouvoir contraignant. Sur décision du Président du Tribunal de Grande Instance, la mairie peut faire exécuter les travaux d'office si la copropriété ne répond pas à l'arrêté d'injonction.

Les travaux à engager

L'analyse va progresser en plusieurs arborescences. Il faut partir d'une vision globale de l'immeuble, vérifier le cadre réglementaire applicable, pour en arriver aux bonnes préconisations des travaux de ravalement.

Le diagnostic préalable de l'immeuble

Une des premières exigences est de situer l'opportunité du ravalement à l'intérieur d'une réflexion d'ensemble, sur les travaux susceptibles d'échoir prochainement dans la copropriété (toitures, terrasses, chaufferie, ascenseurs, équipements...).

Il faut s'assurer des priorités et de les traiter dans le bon ordre. Par exemple, les toitures devront être saines avant que soit réalisé le ravalement, et pour des raisons financières évidentes, on peut penser que tous les travaux ne pourront être réalisés en même temps. Cette planification peut résulter de la bonne gestion, mais elle peut être aussi renforcée par l'établissement d'un diagnostic technique global², dont l'inscription à l'ordre du jour des assemblées générales est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017. Ce diagnostic, issu de la loi ALUR, participe à la planification sur la base d'une analyse de l'état apparent des parties communes. Toutefois, ce diagnostic non obligatoire n'est que très peu validé par les assemblées générales.

L'approche globale étant observée, le ravalement des murs extérieurs peut être examiné. L'assemblée générale va, dans cette phase, décider de l'étude de ravalement. Cette décision ne constitue pas un engagement des travaux, mais uniquement les mises en place des études nécessaires à la préparation du projet. Il est recommandé de recourir à la mission d'un architecte qui va analyser la nature des travaux à entreprendre (voir interview p.26).

L'architecte procède à un diagnostic des façades pour répertorier les désordres (infiltrations, épaufures, fissures, joints

poreux, efflorescence...), préconiser les mesures nécessaires pour y remédier et vérifier l'applicabilité de la réglementation thermique aux bâtiments existants.

L'obligation d'une isolation thermique et ses dérogations

Depuis le 1^{er} janvier 2017³, l'isolation thermique est obligatoire à l'occasion de travaux importants. Il s'agit « 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 » et qu'ils comprennent « soit la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures. »⁴.

Vérifier que les travaux entrent -ou non- dans le champ d'application de ce texte est le premier palier. La réfection de l'enduit signifie qu'il ne s'agit pas d'un simple « coup de peinture » mais d'un véritable ravalement comprenant les étapes de nettoyage, réparation, traitement et finition, soit de « travaux ravalement importants » comme indiqué dans le texte cité. La copropriété qui voudrait encore opter pour un ravalement sans isolation, pourra le faire mais à la condition d'entrer dans l'un des cas de dérogations prévu par la loi⁵ :

- il existe un risque avéré de pathologie du bâti (ex : l'immeuble n'est pas en capacité de supporter le poids des panneaux isolants) à justifier par une note argumentée d'un homme de l'art ;
- les travaux d'isolation ne sont pas conformes à certaines dispositions conventionnelles, législatives et réglementaires (droit des sols, droit de propriété artistique, servitudes...);
- les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment dans des secteurs protégés ou sauvegardés (ex : Monuments historiques, sites inscrits ou classés...);
- le bâtiment est labellisé (bâtiment de moins de 100 ans présentant un intérêt architectural ou technique) ;
- il existe une disproportion manifeste entre le bénéfice de l'isolation et ses inconvénients de nature technique ou architecturale



© Didier Docoux

(ex : perte de luminosité, façades décorées) à argumenter par une note d'architecte ;

- il existe une disproportion manifeste entre le bénéfice de l'isolation et ses inconvénients de nature économique. Le maître de l'ouvrage doit justifier d'un retour sur investissement supérieur à 10 ans. Pour cela, une étude thermique réglementaire répondant à la méthode de calcul « Th-C-E ex » doit être établie par un bureau d'étude thermique (BET). Il en ressortira le calcul du gain énergétique, soit l'économie sur les consommations énergétiques que les travaux projetés permettront de réaliser.

L'étude préparatoire du ravalement sera différente selon que l'on est en présence d'un ravalement avec obligation d'isolation thermique ou non. En pratique, souvent, les 2 études (thermique et classique) seront menées conjointement afin que ressortent les avantages et inconvénients des deux formules et que les copropriétaires puissent ainsi apprécier finement l'opportunité de déroger ou non à l'obligation d'isolation.

L'étude du ravalement

L'étude d'un ravalement avec isolation thermique

Le ravalement avec isolation thermique par l'extérieur devra être conforté par une étude de structure attestant de la possibilité de fixer des panneaux isolants sur les supports existants. Elle comportera des propositions de différents types d'isolants (laine de verre, laine de roche, polyester) ainsi que différentes gammes de finition (taloché, avec bardages composites, béton fibre...), et le cas échéant, le traitement des balcons avec des systèmes d'étanchéité liquide.

L'aspect graphique d'un ravalement isolé par l'extérieur est important en raison des possibilités architecturales que les matériaux de bardages offrent. Ils seront souvent l'occasion de redynamiser une façade en manque d'intérêt esthétique. Attention cependant au droit d'auteur de l'architecte d'origine (voir encadré page suivante).

L'étude va décliner plusieurs programmes d'améliorations énergétiques, notamment avec la mise en œuvre d'une ventilation

(VMC) qui doit être adaptée pour prévenir les risques de condensation liée au confinement des logements.

Différentes hypothèses de remplacement d'équipements pourront être calculées. Remplacement des volets roulants par des volets isolés, chaudières à condensation, robinets de radiateurs thermostatiques, remplacement des menuiseries extérieures, isolation des portes palières...

Cette étude organisée par le syndic sera menée conjointement par un architecte et un bureau d'étude thermique et elle devra renseigner les copropriétaires sur :

- le calcul de l'enveloppe financière de chaque programme ;
- les économies d'énergie et de gaz à effet de serre réalisées ;
- l'évolution de la classe énergétique du bâtiment selon le programme, étiquette (A-B-C-D-E) ;
- les économies financières induites ;
- le temps de retour sur investissement.

Droits d'auteur de l'architecte d'origine⁶

L'auteur d'œuvres architecturales détient sur son œuvre un droit de propriété incorporelle exclusif et opposable. Ainsi, l'architecte peut protester contre toutes dénaturations de son œuvre par des modifications, adjonctions ou mutilations qui en altèrent la forme ou l'esprit.

Le Tribunal de grande instance de Paris a fait application de ces principes dans un jugement du 3 juin 2008. Les copropriétaires avaient décidé de changer la couleur de l'immeuble lors de travaux de ravalement. Les architectes ont assigné. Dans son jugement, le tribunal de grande instance de Paris a estimé que ce changement de teinte avait bien causé un préjudice moral aux deux architectes et que « la couleur foncée de l'immeuble était un élément important de la combinaison qui exprime la personnalité des auteurs à travers leur œuvre ».

L'étude d'un ravalement simple

La préparation des supports est l'étape essentielle pour mener correctement de tels travaux. Ici en effet, contrairement au ravalement avec isolation, la peinture est appliquée sur le support existant. La maçonnerie devra être correctement traitée en fonction du degré des désordres constatés (entoilage, agrafages, colmatage fissures...)

Les peintures seront choisies selon les supports à appliquer et leur classification soit leur imperméabilité à l'eau de pluie (voir tableau ci-contre). Les peintures décoratives type D3 sont conseillées uniquement pour l'intérieur des balcons à l'abri des intempéries.

Les études seront complétées par le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) fixant les dispositions administratives propres au marché (conditions d'exécution des prestations, de règlement, de vérification des prestations, de présentation des sous-traitants...) et le cahier des clauses techniques particulières (CCTP - voir p. 26).

L'appel d'offre

L'appel d'offre est une étape obligatoire pour de tels travaux afin d'obtenir les devis assurant la mise en concurrence des entreprises. Le syndic, ou par délégation l'architecte, procède à l'appel d'offre auprès de différentes des entreprises habilitées à répondre au cahier des charges du ravalement projeté.

En effet, au-delà de la maîtrise technique indispensable au poste de travaux concerné, de la couverture d'assurance correspondante, la qualification ou plus exactement la labellisation RGE « Reconnu garant de l'environnement » des entreprises intervenantes est une condition impérative à l'obtention des aides dans le cadre de travaux de rénovation énergétique.

Une fois les devis établis et ainsi les travaux chiffrés, alors le plan financier du ravalement peut être élaboré avec vérification de l'éligibilité à des aides.

Classification des peintures imperméables

I1 - Porosité, microfissures < à 0,2mm	Couche d'impression et de finition
I2 - Fissures inférieures < à 0,5mm	Couche d'impression, intermédiaire et de finition
I3 - Fissures inférieures < à 1mm	Couche d'impression, intermédiaire et de finition
I4 - Fissures inférieures < à 2mm	Couche d'impression, intermédiaire (avec armature rapportée) et de finition

Les aides à la rénovation énergétique

Différentes aides en faveur de la rénovation énergétique existent, collectives (syndicat des copropriétaires) ou individuelles (copropriétaire). Il ne s'agit pas ici de préciser les conditions d'éligibilité à chacune des aides mais de retenir les principaux dispositifs. Syndics professionnels comme bénévoles travaillent en collaboration avec les Espaces Info Énergie et des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, obligatoires pour certaines aides, peuvent également apporter un appui important au montage des dossiers financiers.

Les aides collectives

Elles ne dépendent pas des situations individuelles des copropriétaires et viennent au bénéfice de la copropriété. C'est donc le syndic qui se chargera d'en faire le décompte dans la comptabilité des travaux.

TVA taux réduit à 5,5 %⁷

Pour les logements achevés depuis plus de 2 ans en résidence principale ou secondaire, les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (identiques au CITE), bénéficient du taux réduit de TVA de 5,5 % y compris les travaux induits indissociablement liés aux travaux éligibles.

6- Propriétaire et architecte : comment concilier leurs droits ? 25 millions de propriétaires n° 512, novembre 2017
7- Article 278-0 bis A Code général des impôts

Certificats d'économies d'énergie

Ce dispositif est dans sa 4^{ème} période d'obligations de 2018 à 2020. Les fournisseurs d'énergie (y compris carburant automobile) choisissent l'aide (prime en chèque, bons de réduction, services gratuits, bon d'achat...) accordée aux consommateurs et obtiennent en échange des CEE. Si l'objectif n'est pas atteint, le fournisseur d'énergie doit verser de fortes pénalités.

Habiter Mieux copropriété

Cette aide collective de l'ANAH s'adresse aux copropriétés construites avant le 1er juin 2001, comportant au minimum 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale et fragiles (impayé de charges entre 8% et 15% ou 25% suivant le nombre de lots + étiquette énergétique entre D et G). Le bénéfice de cette aide étant conditionné par un gain énergétique supérieur à 35 %.

Les aides individuelles

Elles dépendent des situations individuelles des copropriétaires, de leurs ressources, du nombre de parts fiscales...

Crédit d'impôt transition énergétique CITE⁸

La réforme bruyante du CITE vient d'être actée par la loi de Finances⁹. Le crédit d'impôt de 30 % pour l'isolation thermique des parois opaques dans la limite d'un plafond de dépenses par mètre carré n'est pas remis en cause. Les fenêtres et volets dont le taux est ramené à 15 % en seront exclus dès le 1^{er} juillet. En 2019, le crédit d'impôt sera transformé en prime perçue au moment des travaux.

Aides locales

Il peut s'agir d'un « éco-chèque région » sous condition classique de plafond de ressources, d'occupation et de gain énergétique comme il existe en Occitanie ou de dispositifs municipaux particuliers.

Présentation de programmes pour un ravalement aidé

A chaque programme correspond un niveau de prestation, un coût global, un gain énergétique, et des aides financières selon les paliers enclenchés. Le reste à charge varie en fonction des aides intégrées (voir tableau).

Avec l'intégration des aides, le coût des travaux d'amélioration énergétique se trouve allégé. C'est un raisonnement nouveau auquel un accompagnement individuel est nécessaire. Chaque copropriétaire doit connaître sa quote-part individuelle en fonction de sa situation personnelle et de ses droits sur les aides existantes.

Situation : copropriété de 29 logements en Occitanie avec ravalement effectué en 2017
Monsieur et Madame X sont propriétaires occupants d'un appartement de type 3, leur revenu fiscal de référence est inférieur à 33 500 €.

Programme 1	Ravalement simple (sans isolation)
Programme 2	ITE + volets roulants isolés
Programme 3	ITE + volets roulants isolés + VMC Gaz
Programme 4	ITE+ volets roulants isolés + VMC Gaz + chaudières

L'assemblée générale

La réussite repose sur la compréhension et la bonne communication du projet. et sur la rigueur de l'ordre du jour. Généralement, syndic, architecte, maître d'œuvre et membres du conseil syndical s'organisent en réunion de travail, et des réunions générales d'informations sont organisées avec les copropriétaires pour préparer l'assemblée générale.

Les votes se dérouleront dans un ordre cohérent, d'abord le choix du scénario du ravalement et ensuite des devis s'y rattachant.

Les décisions sur les travaux communs

Les majorités

Les majorités de vote ont été abaissées par la loi ALUR. Les travaux d'entretien, les travaux d'économie d'énergie, les travaux rendus obligatoires par l'administration seront votés à la majorité simple de l'article 24. Seul le ravalement qualifié de travaux d'amélioration et donc peu courant sera voté à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote des devis

L'assemblée générale prendra vote sur chacun des postes constituant le dossier travaux. Ainsi devront être votés séparément les postes façade ITE, étanchéité balcons, VMC, chaudière... Chaque vote se fera sur la base des différents devis établis selon le principe de mise en concurrence des marchés. Il fixera le choix de l'entreprise

Prog	Travaux TTC	Classe énergie	Gain sur économie énergie		CITE	CEE	Éco chèque	ANAH	Quote part travaux	Total aide	Fonds travaux	Reste à charge	Mensuel emprunt 10 ans
1	438 828	D	0	<25%	0	0	0	0	14 262	0	1 200	13 062	80
2	514 487	D	19%	<25%	2 583	160	0	0	16 721	2 743	1 200	12 778	145
3	617 322	C	26%	>25%	2 559	177	1 500	0	20 063	4 236	1 200	14 627	177
4	734 207	B	57%	>35%	2 717	0	1 500	3 750	23 862	7 967	1 200	14 695	212

8- Article 200 quater CGI

9- NDLR : non publiée à l'heure où nous écrivons ces lignes

l'étendue de sa prestation, et le montant du marché.

Seuls les montants arrêtés en assemblée générale constituent des sommes exigibles aux copropriétaires. En conséquence, si des travaux supplémentaires s'avèrent nécessaires en cours de chantier, ils devront être approuvés par le syndicat des copropriétaires. Ce principe a été rappelé par la Cour de cassation¹⁰.

Les modalités financières

Une fois les aides déduites et la prise en compte d'un éventuel fonds de travaux¹¹, on détermine le « reste à charge », ce que chaque copropriétaire aura à payer en fonction de sa situation individuelle. L'assemblée générale fixe la date d'exigibilité des appels de fonds qui sont hors budget prévisionnel, appelés aux charges générales, ou spéciales s'il en existe dans le règlement de copropriété.

Pour les copropriétaires qui ne souhaiteraient pas régler directement les appels de fonds aux échéances, ils pourront avoir recours à l'emprunt.

Les copropriétaires peuvent décider la souscription d'un emprunt bancaire collectif au nom du syndicat des copropriétaires pour le compte soit de l'ensemble des copropriétaires par un vote à l'unanimité, soit des seuls copropriétaires qui décident d'y participer par un vote à la même majorité que celle des travaux. Il s'agit de faciliter la réalisation de travaux tout en respectant la liberté individuelle par le biais d'un organisme garant du prêt rémunéré (caution solidaire).

Le syndicat peut aussi souscrire un éco-prêt à taux zéro copropriété si les travaux et la copropriété répondent aux conditions (occupation de l'immeuble en résidence principale à 75 %, travaux à vocation énergétique...).

Les frais annexes

Les frais annexes sont notamment les honoraires de l'architecte pour la phase exécution, les honoraires du coordinateur SPS¹², les honoraires du syndic, l'assurance dommage-ouvrage pour les parties de travaux de nature à engager la responsabilité décennale des intervenants, et éventuel-

lement l'intervention d'un BET pour les opérations les plus importantes. Le coût cumulé de ces frais annexes représente environ 13 % du coût des travaux.

Les délégations au conseil syndical

L'assemblée générale peut opter pour que certaines décisions soient déléguées au conseil syndical. La loi prévoit cette hypothèse à l'article 25a) : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ».

L'ordre du jour devra contenir un ou des projets de résolution listant les délégations données au conseil syndical dans la limite des décisions relevant de la majorité simple. L'article 21 du décret du 17 mars 1967 en fixe les conditions : l'objet et le montant maximum de la dépense doivent figurer clairement dans la résolution d'assemblée générale. La délégation générale et indéterminée est interdite.

Exemple de délégation de pouvoir : choix des couleurs des enduits et des peintures, de certaines entreprises pour certains travaux...

Les travaux d'économie d'énergie d'intérêt collectif dans les parties privatives

L'article 25f de la loi du 10 juillet 1965 pris dans sa nouvelle rédaction en vigueur depuis le 27 mars 2014 permet désormais à une majorité de copropriétaires de décider en assemblée générale et dans l'intérêt collectif, de travaux d'économie d'énergie sur les parties privatives d'autrui. Par exemple remplacer les baies vitrées de l'ensemble des logements d'une résidence par des doubles vitrages isolés, ou

toutes les chaudières par des chaudières à condensation, ou encore les robinets des radiateurs par des robinets thermostatiques. Ces travaux sont aux frais du propriétaire du lot concerné et il a l'obligation de les laisser exécuter.

Certes, il n'est pas nouveau que les copropriétaires dans certaines circonstances aient à laisser exécuter sur leurs parties privatives des travaux décidés en assemblée générale, le cas est posé de longue date par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Dans sa rédaction antérieure à la loi du 27 mars 2014, il s'agissait de laisser exécuter des travaux décidés sur les parties communes et dont les modalités d'exécution nécessitaient des accès ou des travaux privatifs (ex : déposer un carrelage privatif pour réaliser la réparation d'une canalisation commune.)

Ce que permet dorénavant l'article 25f est différent, juridiquement innovant, et philosophiquement perturbant. Il ouvre la possibilité à l'assemblée de décider de travaux strictement privatifs dès lors qu'ils ont un intérêt collectif et énergétique. Un garde-fou demeure à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui rappelle que « L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. ».

En outre, les copropriétaires qui se verraient imposés sur leurs parties privatives de tels travaux d'économie d'énergie disposeraient encore de la possibilité de solliciter une dispense, en produisant la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Enfin, une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires peut être attribuée aux copropriétaires subissant un préjudice si, par suite de l'exécution des travaux, il y avait une diminution définitive de la valeur de leur lot, un trouble de jouissance grave, ou des dégradations. Il est préférable, en pratique, d'anticiper cette question et de procéder au vote y afférent.

10- Cour de cassation, 3^{ème} civ., 11 mai 2010, n°09-14340

11- Article 14-2 loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

12- Coordinateur sécurité et protection de la santé en cas de co-activité d'entreprises sur le chantier

Les garanties des travaux de ravalement

Les garanties dépendent de la nature des travaux mais la frontière peut être délicate entre travaux d'entretien et travaux constitutifs d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil¹³. La jurisprudence a fixé des points de repère :

- la garantie biennale de bon fonctionnement sur les équipements ne couvre pas les travaux de ravalement consistant en de la peinture¹⁴ ;
- la responsabilité contractuelle de droit commun s'applique dans les ravalements classiques, comprenant par exemple la stabilisation de fissures

qui n'affectent pas le gros œuvre et des enduits qui n'ont pas de fonction d'étanchéité¹⁵ ;

- la garantie décennale s'applique lorsque les travaux sont qualifiés d'ouvrage avec reprise de l'étanchéité du bâtiment¹⁶, isolation par l'extérieur... Le syndicat des copropriétaires souscrit alors une dommages-ouvrage qui assure le préfinancement des réparations de nature décennale ;
- la garantie de parfait achèvement couvre les travaux pendant 1 an à compter de la réception quelles que soient leur importance et leur nature.



© Olivier Le Mical

13- Article 1792 Code civil : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. » • 14- Cour de cassation, 3^{ème} civ., 27 avril 2000, n° 98-15970 • 15- Cour de cassation, 3^{ème} civ., 4 avril 2002, n° 00-13890

16- Cour de cassation, 3^{ème} civ., 4 avril 2013 n° 11-25198

Ravalement, rénovation... la maîtrise du détail.

Ravalements façade pierre
Ravalements peinture
Enduits à l'ancienne et traditionnels
Reproduction de corniches
Réfection de souches de cheminées
Renfort de planchers et linteaux
Maçonnerie - Carrelage - Plâtrerie

Devis gratuit

Tél. 01 42 83 45 92
info@sullybatiment.com
www.sullybatiment.com

SULLY
batiment

MAÇONNERIE · RAVALEMENT · RENOVATION

108 RUE GARIBALDI
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

QUALIFICATIONS QUALIBAT : N° 2111,
2121, 2142, 6121, 1331, 2151, 2163





Entretien avec

Philippe WITT,

Architecte DESA - urbaniste, expert agréé par la Cour de cassation, vice-président du Collège national des experts architectes français

Quelle est l'utilité du diagnostic technique global dans un projet de ravalement ?

Le diagnostic technique global, applicable depuis le 1^{er} janvier 2017, pour lequel nous avons maintenant des retours d'expériences, doit permettre un plan pluriannuel de travaux par les copropriétaires, mais il n'est pas suffisant tel que réalisé aujourd'hui.

Il est trop succinct et devrait plutôt correspondre à un diagnostic/état des lieux complet sur la stabilité du bâtiment (fondations, murs, planchers, charpentes), le hors d'eau, le hors d'air, les réseaux, l'isolation existante, à un projet/programme détaillé des travaux.

À l'issue de celui-ci, les propriétaires pourront ainsi connaître précisément le coût financier global, afin de phaser ces travaux selon les priorités dans le but d'assurer tant la pérennité du bâti que sa valorisation.

Le programme de ravalement des façades tel que prévu dans le DTG est indiqué, en réalité, que pour l'apport des travaux d'isolation thermique. C'est une véritable étude approfondie qu'il faut réaliser, fonction de la nature du bâti, de la date de construction de l'immeuble, de sa situation géographique, des matériaux utilisés, de la modénature de la façade, de son classement éventuel ou de sa proximité à un bâtiments inscrit ou classé, en secteur sauvegardé...

Il nécessite :

- une recherche historique de la nature des revêtements et finitions des façades à l'époque de la construction de l'immeuble,
- une vérification de la réglementation en vigueur auprès des services d'architecture et d'urbanisme des mairies, et (si nécessaire), auprès des services de la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles) pour avis de l'architecte des bâtiments de France.
- une connaissance technique des différents procédés de ravalement en fonction des supports existants (pierre, brique, béton, acier, bois), en incluant la dépose totale en façade des réseaux aériens d'alimentation électriques, téléphone, gaz, etc...

Cette étude est d'autant plus importante qu'elle est liée, selon l'article R131-28 du Code de la construction et de l'habitation, aux travaux d'isolation thermique conformes, lorsque le ravalement porte sur les parois des locaux chauffés donnant sur l'extérieur, sur au moins 50% de la façade hors ouvertures.

Quelle est la mission de l'architecte dans un projet de ravalement ?

Le recours à l'architecte est recommandé dans tous les cas. Il établira :

- pour la connaissance du dossier :
 - les plans des façades « état actuel / état projet »,
 - le cahier des charges (Cahier des Clauses Techniques Particulières) décrivant les prestations, lot par lot, nécessaire aux entreprises pour répondre au dossier d'appel d'offres,
- pour l'obtention des autorisations obligatoires :
 - soit une déclaration préalable (D.P) obligatoire pour tous les travaux extérieurs avec dessin des façades actuelles et modifiées selon le procédé d'ITE rapporté
 - soit un permis de construire, exigé pour tous les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (I.S.M.H ou M.H), pour lequel le recours à l'architecte est obligatoire.

De plus, les dérogations à l'ITE listées à l'article R 131-28-9 du Code de la construction sont peu appréhendables par un non technicien du bâtiment.

Cet article précise d'ailleurs à plusieurs reprises « un homme de l'Art » ou un « professionnel », en faisant référence à l'article 2 de la loi N°77-2 du 3 janvier 1977 qui impose un architecte diplômé. Les dérogations aux travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions techniques fixées en application de l'article R 131-28 sont nombreuses et doivent faire office d'une note argumentée.

C'est la « porte ouverte » à l'appréciation du professionnel, homme de l'art, dans le choix des arguments à relever pour établir la note réclamée et ne pas exécuter les travaux d'isolation par l'extérieur.

Pouvez-vous nous donner un exemple de retour d'expérience sur une ITE ?

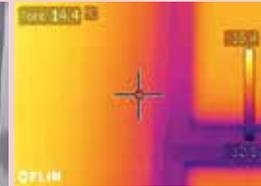
Prenons comme exemple la pose d'un complexe d'isolation thermique par l'extérieur, avec enduit en parement en rez-de-chaussée et lames de bardage bois aux étages.

Les mesures thermographiques réalisées sur ce bâtiment après apport d'isolation thermique par l'extérieur indiquent une homogénéité de l'isolation en parties courantes de façades, mais des points faibles autour des baies, au niveau des tableaux des menuiseries extérieures (1), au droit des traversées de raccordement aux tableaux d'abonnés, sur les remontées des gaines électriques (2), et sur les limons d'escaliers extérieurs (3) lorsque ceux-ci sont fixés directement sur les façades et à la jonction de l'ITE entre rez-de-chaussée et étages.

Ces constatations ont entraîné des reprises d'isolation, importantes dans ce cas, pour obtenir le confort réglementaire.

D'où la nécessité de l'intervention d'un architecte pour les choix des prescriptions et des adaptations en fonction du bâtiment et de sa situation, avec mission complète incluant le choix d'entreprises qualifiées et reconnues.

1



2



3



Pour la réalisation d'un ravalement de façades avec ou sans isolation thermique par l'extérieur comme pour un DTG, il est indispensable de travailler avec un architecte pour définir et hiérarchiser les interventions à prévoir dans le temps, sur le bâti existant, et lui confier une mission complète pour une bonne pérennité du patrimoine ancien et sa valorisation.

Dans le livre blanc de l'architecture, il est rappelé que « ***l'architecture est un art qui s'inscrit dans la durée.***

Les techniques sont par nature en évolution constante, ***l'architecture au contraire est ce qui perdure*** »

Selon l'architecte romain VITRUVÉ, c'est l'art de combiner harmonieusement « UTILITAS-FIRMITAS-VENUSTAS » (utilité-solidité-beauté)