



LE RAVALEMENT DES FAÇADES EN CENTRE ANCIEN



1. DEMARCHES

Les ravalements des façades suivant la situation de votre propriété :

- ▶ Communes éligibles par le Conseil Départemental
- ▶ Les travaux incombent aux **propriétaires** ou aux **copropriétaires**.
- ▶ Ces travaux sont soumis à **autorisations administratives** (permis de construire, déclaration préalable, autorisation de voirie pour pose d'échafaudages). Certains travaux se limitant à nettoyer ou à restaurer l'état d'origine d'une façade peuvent faire l'objet d'une dispense de formalités hormis les autorisations de voirie.
- ▶ Ces travaux peuvent être soumis aux **autorisations des riverains** pour la pose d'échafaudages par l'entreprise retenue.
- ▶ La **loi S.R.U.** (relative à la solidarité et au renouvellement urbains) impose aux propriétaires l'obligation d'un ravalement, en précisant que le logement doit être en bon état et protégé des ruissellements et autres infiltrations (toitures, menuiseries extérieures, enduits de façades et conformité des garde-corps, des ouvertures et des balcons).

La Loi a prévu un ravalement des façades tous les **dix ans** : les communes peuvent prendre un arrêté pour préconiser la nature des travaux et les délais.

2. DIAGNOSTIC

Le diagnostic doit être **effectué par des professionnels** à votre disposition dans les mairies ou autres services (architectes des bâtiments de France, architectes-conseil du C.A.U.E. ou responsables des services d'urbanisme...). Le diagnostic doit être complet afin de prendre en compte les principaux travaux à réaliser lors de cette opération :

- ▶ état des enduits de façades
- ▶ état des encadrements en pierre de la porte d'entrée
- ▶ état et conformité des seuils des ouvertures (ardoise, terre cuite, carrelage...)
- ▶ état et conformité des menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres et volets) : bois, PVC ou aluminium
- ▶ état des gouttières, des descentes et des raccordements au réseau eaux pluviales
- ▶ descentes des eaux usées en façades et vérification de la séparation des réseaux eaux pluviales et eaux usées
- ▶ état général de la toiture (bon état, à réviser ou à rénover) : ces travaux sont à réaliser en amont dans le cas d'infiltrations sous les génoises, en partie haute des façades
- ▶ modalités des branchements EAU, EDF et TELECOM

(Encastremets, passages sous génoises, raccordements inesthétiques, état des coffrets...).

La consultation des concessionnaires est indispensable dans le cas de modifications envisagées (encastremets ou déplacements.)

3. LES PRÉCONISATIONS

Les préconisations permettent de classer les travaux en tenant compte :

- ▶ de **l'urgence** des travaux à réaliser (infiltrations, décollements des enduits, décrochements partiels des menuiseries, chutes de tuiles, décrochage des gouttières...)
- ▶ de **l'ordre** dans lequel il faut réaliser ces travaux : traitement des infiltrations d'eau, traitement des problèmes structurels (fissures et dégradations des enduits...).



LES TOITURES

- Elles sont réalisées en **tuiles de terre cuite** ou en **lauzes** suivant les villages
- Il est impératif de faire valider le choix des tuiles et leur mise en œuvre avant toute intervention
- les désordres sont le plus souvent dus à une dégradation des pièces de charpente (pannes ou chevrons)
- les raccordements aux toitures riveraines peuvent être en cause et en particulier les solins
- les hébergements des cheminées et l'étanchéité des puits de lumière sont à contrôler
- les génoises ou les corniches en maçonnerie qui sont détériorées sont des causes de désordres des enduits, en partie haute des façades.

LES ENDUITS DE FAÇADES

Plusieurs cas se présentent :

■ Enduits à la chaux + badigeon à la chaux

Les enduits à la chaux représentent la grande majorité des enduits de notre département ; ils sont donc largement préconisés par la plupart des communes.

Ces enduits présentent la particularité de laisser respirer les façades et permettent d'éviter les problèmes d'humidité à l'intérieur des logements.

La plupart des entreprises de ravalement possède les qualifications pour la rénovation de ces enduits ainsi que pour la réalisation des badigeons à la chaux.

■ Enduits lisses au ciment + peinture

Plus récent, un bon nombre de façades ont été restaurées avec des enduits au ciment : dans le cas d'enduits au ciment bien réalisés et en bon état, les peintures minérales peuvent être autorisées.

■ Enduits rustiques au ciment coloré

Souvent imposés par les entreprises de maçonnerie, ces enduits sont à utiliser pour les constructions neuves. Pour les rénovations de façades, les enduits à la chaux avec finitions au badigeon de chaux restent préférables.

■ Enduit à pierre vue (les pierres apparaissent de manière irrégulière)

Ces enduits pourront être conservés dans les villages où ils représentent la grande majorité des traitements de façades.

Leur rénovation demande un soin très précis dans la réalisation des mortiers de jointoiement à rapprocher dans leur composition et dans la couleur des joints existants.

■ Façades en pierre rustique avec joint au ciment

Le ravalement de ces façades est délicat : le nettoyage des zones touchées par la pollution et l'humidité sont à réaliser en amont. Les reprises des joints endommagés seront réalisées au mortier à base de chaux.

■ Façade en pierre de taille

Les artisans travaillant la pierre sont capables de changer les pierres abimées en respectant les pierres utilisées à l'origine. Le nettoyage de ces façades doit être adapté aux pierres utilisées.



LES MENUISERIES EXTÉRIURES

■ **Les volets en bois** ne présentent pas toujours une grande uniformité dans le modèle retenu ou la couleur.

Le ravalement est l'occasion pour uniformiser le choix des volets à remplacer et surtout le choix de leur couleur. Les demandes administratives doivent préciser le type de volets choisis (pleins, à lames américaines, à grosses lames...). Le choix des couleurs des volets doit être **en accord avec la couleur de la façade**. Les services d'urbanisme des communes possèdent des **nuanciers de couleur** pour les façades et pour les volets.

■ **Les portes d'entrée en bois** sont à restaurer et une fois décapées seront traitées à base de lasures.

■ **Les fenêtres** sont elles aussi à uniformiser : il est impératif de respecter le découpage des ouvrants (dimensions des carreaux). Le type de fenêtre choisi est souvent précisé dans les autorisations administratives.

LES APPUIS OU SEUILS DE FENÊTRES

Différents matériaux sont utilisés : ardoise, terre cuite, maçonnerie ou carrelage. Ils sont une des causes principales des infiltrations. Le choix se porte sur les matériaux anciens utilisés comme l'**ardoise** et la **terre cuite**. Là aussi, l'uniformité est demandée.

4. ASSURANCES RESPONSABILITÉ CIVILE ET DÉCENNALE

Toutes les entreprises intervenant lors d'un ravalement de façades doivent produire leurs attestations d'assurances **responsabilité civile** et **décennale**. La copropriété est soumise aux mêmes règles en prenant une assurance **dommages ouvrage**. La garantie est variable (**deux à dix ans**) suivant le type de ravalement choisi. Cette garantie doit être indiquée sur les devis.

5. LES AIDES

Les services d'urbanisme des mairies sont compétents pour vous indiquer les subventions pouvant être obtenues :

- ▶ les subventions **communales**
- ▶ les subventions **départementales**. Depuis plus de **10 ans**, le Conseil Départemental de notre département encourage financièrement le ravalement de façades des communes rurales
- ▶ le **crédit d'impôt** (Fondation du Patrimoine)



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Alpes-Maritimes
26, quai Lunel 06300 Nice
Tél. 04 92 00 38 38 Fax 04 92 00 38 30
caue06@aol.com - www.caue06.fr



Cette plaquette peut être **téléchargée** sur notre site caue06.fr

