

Le ravalement : une stratégie d'entretien



Où trouver les compétences nécessaires ?

Faire appel à un architecte pour le ravalement d'une façade, c'est avoir compris qu'au-delà d'un simple nettoyage, cette opération intéresse la pérennité du bâtiment.

L'entretien des façades n'est pas une simple opération de nettoyage, et le rôle des entreprises spécialisées est d'exécuter une tâche précise et non de l'envisager parmi d'autres. L'expérience de G2A confirme que le ravalement est une opération conséquente qui relève d'une compétence plus large. La propreté et l'aspect de la façade ne sont pas les seuls enjeux : il est aussi question de la résistance du bâtiment aux intempéries et de sa pérennité.

Confier le ravalement à un architecte :

La définition et la réalisation de travaux pour l'entretien d'un bâtiment, et plus particulièrement de ses façades, exige à la fois de prendre en compte la finalité de la demande du client, d'établir un diagnostic précis de l'existant, de rechercher les techniques appropriées aux matériaux, puis d'assurer le suivi des travaux jusqu'à leur réception.

Le diagnostic : selon les priorités du client

Le diagnostic de l'architecte a pour premier avantage d'éclairer le client sur l'intérêt de cette opération. *A priori*, ce dernier a une attitude distante vis-à-vis des dépenses de gros entretien. Et pourtant, le bâtiment vieillit : son



▲ Un traitement spécifique à chaque façade, des finitions pour durer - 6-12, rue Bargue à Paris (15^e).

◀ ▶ Une mise en valeur ciblée des parties communes. Immeuble d'habitation - 108, bd Raspail à Paris (6^e).



►►► entretien est indispensable pour que sa valeur d'usage ou sa position sur le marché immobilier soient garantis. Pour être valable, un bon diagnostic doit orienter le client dans ses décisions selon les priorités qui sont les siennes. Elles sont très différentes selon qu'il s'agit d'un propriétaire, d'une copropriété ou encore d'un gestionnaire de patrimoine. C'est le cas de la Fondation de France, qui fait confiance à G2A.

■ **Une rénovation irréprochable pour un gestionnaire de patrimoine.**

La Fondation a en charge le patrimoine immobilier de multiples fondations. Elle a par exemple confié à G2A un projet de rénovation concernant un immeuble en pierres de taille, dans un quartier recherché de Paris, boulevard Raspail. S'agissant d'un immeuble de rapport à vendre lot par lot, la Fondation voulait une action de rénovation rapide et irréprochable afin d'éviter tout recours ou contentieux au moment de la vente. Elle exigeait un diagnostic fiable et exhaustif sur le plan technique, afin de ne pas engager des frais qu'elle ne pourrait récupérer dans les prix de vente.

■ **Des priorités en phase avec les objectifs.**

Parmi les priorités, le ravalement de la façade avait un caractère d'urgence. La ville de Paris avait en effet émis une injonction suite à la chute de morceaux de corniche. Par ailleurs, une précédente proposition avait suggéré le ravalement de la cour, le remplacement général des plomberies et la rénovation des salles de bains. Selon G2A, ces dépenses judicieuses pour un propriétaire étaient inutiles dans le cas d'une vente. La rénovation des parties

communes par des prestations durables, garante de l'image du bien, était plus opportune. L'absence de frais généraux dans les premières années après la vente rassure l'acheteur.

■ **Des prestations ciblées.**

Dans la cage d'escalier, par exemple, les fenêtres étaient ornées d'un vitrail terni par le temps mais valorisant les paliers et masquant la cour. Au lieu de procéder à un simple nettoyage ou au remplacement par un vitrage clair, G2A a fait rénover les vitraux et remplacer les châssis qui, détériorés à cause du poids du vitrail, s'ouvraient difficilement. De plus, il a prescrit un vitrage extérieur isolant pour éviter la condensation qui accélérerait le vieillissement de la menuiserie. Privilégier ainsi certaines dépenses demande une bonne maîtrise des détails techniques et une connaissance des acheteurs potentiels. Cette capacité de G2A à hiérarchiser les travaux a été très appréciée par la Fondation de France.

■ **Une prise en compte des circonstances**

Chaque façade d'un immeuble nécessite un traitement particulier, adapté à son état et à son emplacement. Les travaux dirigés rue Bargue (Paris 15^e), par G2A Architectes pour un immeuble datant de 1975, en sont une bonne illustration. En une quinzaine d'années, l'immeuble s'est beaucoup dégradé. Les fers et l'aluminium des serrureries et des menuiseries se sont oxydés, l'isolation s'est détériorée et l'éclatement des nez de balcon provoquait des risques de chute de morceaux de béton. Le diagnostic était aisé... mais la multiplicité des solutions à trouver nécessitait une bonne maîtrise de ces opérations.

Le Diagnostic G2A : l'outil permanent de la gestion d'immeubles

Tout responsable de l'entretien d'un bâtiment a le désir de le connaître sous toutes ses coutures pour en déjouer les surprises. Mais combien disposent d'un outil objectif et vivant pour prolonger la visite par un état des lieux qui permette de provisionner les travaux à réaliser et de les échelonner ?

G2A a développé une méthode rigoureuse et précise d'investigation des bâtiments. A l'issue d'une visite complète, il établit un rapport dont les données numériques et qualitatives sont exploitables pour la gestion des travaux d'entretien, qu'il s'agisse de leur prévision, de leur commande ou de leur contrôle.

Mis à jour à un rythme défini selon les besoins, il permet de gérer une suite de menues interventions selon une logique d'ensemble.

Largement illustré, il constitue une mémoire accessible à tous qui épargne bien des déplacements ou des remises à niveau de la connaissance des problèmes soulevés.

La Fondation de France, Médecin sans frontières, l'établissement Sainte-Elisabeth, de nombreuses copropriétés, l'Association diocésaine de Paris, etc., gèrent actuellement et depuis plusieurs années leurs travaux à l'aide de cet outil, avec satisfaction.

▼ Des techniques appropriées à chaque matériaux.

ADP - Archives de catholicité - 9, rue du Docteur-Roux à Paris (15^e).



◀ Corniche pierre en rive de terrasse - Goujonnage en fil de laiton pour armer la reprise en mortier de pierre.



■ Une multiplicité de solutions.

— Pour la façade sur cour, les dépenses concernant l'image du bâtiment étaient inutiles. L'architecte a choisi un traitement essentiellement curatif et protecteur. Les fers apparents ont été passivés et les murs rebouchés ; un enduit a été appliqué et, enfin, une peinture a donné une garantie d'imperméabilité à la façade de classe I 3 (absorption des fissures jusqu'à 1 mm).

— Le pignon a nécessité un autre traitement. Il était à la fois visible de la rue et exposé aux pluies venant de l'ouest. L'architecte a donc prescrit un matériau isolant pour réduire les déperditions de chaleur et a soigné l'aspect par le choix d'une vêtue Quadrisol d'Eternit d'une teinte voisine de celle de la pierre. Cette vêtue a pour avantage de pouvoir être remplacée par des pièces indépendantes.

— Enfin, pour la façade sur rue, l'image offerte au piéton était le seul critère déterminant la rénovation, car le nombre considérable de balcons suffit à créer une protection aux intempéries. Seul un léger enduit a été appliqué afin d'en rénover l'aspect.

Ainsi, G2A Architectes n'a pas traité deux façades de cet immeuble de manière identique. En demeurant toujours attentif aux circonstances particulières, il a donné des réponses appropriées et ainsi minimisé les coûts pour son client.

Choisir les matériaux et les méthodes d'intervention

Le choix des matériaux et les méthodes utilisées conditionnent une bonne opération de ravalement.

■ La composition de l'hydrofuge.

Quand, par exemple, le client doit choisir entre deux propositions d'hydrofuge pour imperméabiliser les façades, il ne connaît pas leur composition. Comment peut-il donc sélectionner celui qui convient le mieux à son support ? Les conséquences sont pourtant lourdes et onéreuses. Un hydrofuge de mauvaise qualité peut en effet boucher les pores de la pierre et empêcher une saine évacuation de la vapeur d'eau qui migre de l'intérieur. L'humidité reste alors enfermée dans la pierre et, à moyen terme, cause des dégâts importants. L'architecte, lui, peut obtenir d'un laboratoire des informations sur le produit et en déduire son comportement.

■ Une technique respectueuse du support.

Seule une bonne connaissance des matériaux permet de définir les opérations techniques à effectuer. Selon leur nature, ceux-ci nécessitent des traitements différents. Si pour un nettoyage, la minéralisation a l'avantage de cristalliser et de consolider la pierre, l'hydrofuge permet la reconstitution de la couche protectrice de calcaire (sels minéraux qui se déposent après évaporation de l'eau sur la surface de la pierre). Cette seconde solution sera privilégiée si la pierre est saine ; si elle est malade ou encrassée, on peut décider de la sauver par un mode de traitement plus puissant (la minéralisation), au risque de toucher au calcaire.

■ Une bonne finition.

L'architecte assure également une bonne finition des opérations. Dans le cas d'un revêtement plastique épais d'une façade, par exemple, il n'est pas du ressort du peintre





◀ ▲ Un traitement respectueux du support et un suivi pointilleux des finitions. Immeuble d'habitation - 23, rue du Four à Paris (6^e).

▶ Reconstitution de la modénature de façade par incrustation ou raccord avant patine - 91, rue Lauriston à Paris (16^e).



►►► d'assurer la protection du revêtement par une couvertine ou une bavette. A l'architecte d'exiger cette pièce supplémentaire pour garantir la durabilité du ravalement et sa conformité à la réglementation.

L'architecte sur les échafaudages

Le suivi du chantier, dernière étape d'un ravalement, garantit le respect du cahier des charges. Rien ne remplace la présence effective et éclairée de l'architecte sur les échafaudages. Ainsi, sur les travaux qui lui sont confiés, G2A observe chaque semaine l'avancée du ravalement en vue rapprochée. En effet, ce n'est pas de la rue mais uniquement sur l'échafaudage que l'on peut sonner les parties creuses ou les moulures pour vérifier leur solidité. Il faut être présent au moment voulu pour s'assurer de la qualité des joints d'étanchéité autour des fenêtres, pour tester la réelle mise en place de l'hydrofuge en versant de l'eau sur la façade imperméabilisée, etc. C'est aussi le seul moyen pour considérer les éventuels sujétions de chantier. Peut-on, par exemple, se contenter d'un raccord à l'aide d'une pâte imitant la pierre, ou faut-il remplacer la partie malade par un nouveau bloc ? L'œil et le savoir-faire de l'architecte ne sont pas superflus quand on sait que le prix du mètre cube de pierre, selon sa nature, oscille entre 10 et 80 000 F..

Confier le ravalement de son immeuble à G2A Architectes, c'est disposer d'une compétence permettant une réelle prise de décision et s'assurer que les dépenses engagées constituent un atout durable pour la préservation du bâtiment. ■

Maitre d'ouvrage	ADP - Association diocésaine de Paris
Site	Archives de la catholicité
Localisation	9, rue du Docteur-Roux, 75015 Paris
Superficie	500 m ²
Mission	Maîtrise d'œuvre
Travaux	Ravalement
Superficie	240 m ² de façade
Coût des travaux TTC	0,23 MF

Maitre d'ouvrage	Fondation de France
Site	Immeuble d'habitation
Localisation	108, bd Raspail, 75006 Paris
Superficie	80 m ²
Mission	Maîtrise d'œuvre
Travaux	Ravalement - couverture - parties communes
Superficie	630 m ² de façade
Coût des travaux TTC	2 MF

Maitre d'ouvrage	Fondation de France
Site	Immeuble d'activité
Localisation	91, rue Lauriston, 75116 Paris
Superficie	400 m ²
Mission	Maîtrise d'œuvre
Travaux	Rénovation - Ravalement
Superficie	120m ² de façade
Coût des travaux TTC	1,38 MF

Maitre d'ouvrage	M. & Mme Cadart
Site	Immeuble d'habitation
Localisation	23, rue du Four, 75006 Paris
Superficie	1 800 m ²
Mission	Maîtrise d'œuvre
Travaux	Ravalement
Superficie	500 m ² de façade
Coût des travaux TTC	0,65 MF

Maitre d'ouvrage	Copropriété
Site	Immeuble d'habitation
Localisation	6-12, rue Bague, 75015 Paris
Superficie	8 000 m ²
Mission	Maîtrise d'œuvre
Travaux	Ravalement - reprise fondations - étanchéité
Superficie	2 500 m ² de façade
Coût des travaux TTC	2 MF

Maitre d'ouvrage	Rhône-Poulenc Chimie
Site	CRA - Centre de recherche d'Aubervilliers
Localisation	52, rue de la Haie-Coq, 93300 Aubervilliers
Superficie	40 000 m ²
Mission	AMO - Assistance à maîtrise d'ouvrage
Travaux	Rénovation façade
Superficie	1 800 m ² de façade
Coût des travaux TTC	1,1 MF

