



On leur préférerait les barres modernes de l'après guerre qui représentaient le modernisme. Il y a eu un besoin de racine. Finalement, on a redécouvert la valeur du patrimoine avec le développement du tourisme. Il y a donc aujourd'hui un consensus global autour des élus pour changer l'image du centre ville avec les ravalements de façade. N'oublions pas que pour les élus, c'est une action valorisante et qui donne du travail aux PME. Dans de nombreuses villes les ravalements sont subventionnés et aidés soit directement, soit à travers des opérations ciblées (OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). En fin de compte, comme je le dis souvent, la façade appartient pour moitié au propriétaire qui en est l'héritier et l'entretien, mais pour moitié à celui qui la regarde ! C'est devenu un vrai plaisir de se promener dans les rues à Paris et dans toutes les villes de France que l'on soit touriste ou simple badaud.

C'est incontestable, mais cette beauté a un coût qui peut faire grincer les dents des copropriétaires.

Certes, il y a un coût. Il est réel, environ 100 euros le m² pour un travail de qualité. Il faut donc compter au moins 30 000 euros pour une façade rue d'un immeuble haussmannien. Cela peut monter plus haut à 50 000 euros ou plus... Mais un consensus de toutes les couches sociales s'est établi pour le ravalement. Je n'ai jamais rencontré d'opposition formelle. Un travail énorme a été fourni par les fédérations de syndicats,

métiers du bâtiment, par les villes pour faire émerger un réel intérêt pour l'entretien du patrimoine qui n'existait pas avant. C'est même plus que de l'entretien. C'est un traitement de tous les problèmes de la façade, de la gouttière aux descentes d'eau en zinc, en passant par les pierres, les enduits, les protections... En fait, il s'agit aujourd'hui de remettre la façade au neuf.

Y-a-t-il des conseils que vous pouvez donner aux copropriétaires qui vont lancer des travaux de ravalement ?

Les syndicats ont acquis une réelle culture sur le ravalement, un vrai professionnalisme. Je travaille avec de nombreux syndicats. Désormais, ils souhaitent surtout rester dans leur domaine : la gestion. Ils ne veulent plus toucher à la technique, notamment pour des questions d'assurance.

✓ Paris était comme les photos de Brassai, en noir et blanc, très sombre.

Ils prennent donc des architectes, qui baignent dans la technique. Les copropriétaires sont convaincus par ce discours et admettent que les syndicats ne sont pas compétents sur la technique, à quelques rares exceptions près. Les gestionnaires préfèrent rester en dehors pour mieux contrôler. Ils ne veulent plus être juge et partie, en quelque sorte ; afin de pouvoir critiquer librement un travail. La plupart des syndicats font appel à des architectes. Pour répondre à cette demande la compagnie des architectes de copropriété s'est structurée pour offrir aux gestionnaires, administrateurs de biens, syndicats et gérants, un corps d'élite spécialisé dans l'entretien de l'immeuble.

Mais l'architecte est un coût supplémentaire !

Est-ce que cela surcharge la barque ? A cette question, j'ai l'habitude de répondre de façon un peu polémique que « l'architecte est gratuit ». En effet les honoraires d'un architecte pour un ravalement

sont entre 8 à 10 % du montant des travaux. Sans architecte, un syndicat de copropriété, qui ne connaît pas la vérité des prix peut facilement sans s'en rendre compte être amené à dépenser beaucoup plus que ce modique pourcentage. Mais ce n'est pas tout, le gestionnaire en utilisant l'architecte obtient un cahier des charges précis et ciblé sur la pathologie intrinsèque de l'immeuble qui lui permet d'obtenir des offres cohérentes et de tenir des assemblées constructives. Personnellement, je dispose de tous les ratios des prix que je saisis dans mon ordinateur à chaque opération. En peu de temps, je peux vous faire un devis estimatif au bon prix à 5% près pour n'importe quel type de façade, pierre, béton, enduit plâtre, etc... Les prix en ravalement aujourd'hui sont millimétrés, et la concurrence entre bons ravalementiers, se fait uniquement à la marge. Dans cet esprit, on peut dire que le coût de l'architecte est pratiquement négligeable par rapport à ce qu'il apporte. Il va attirer l'attention sur l'ensemble de la façade. Faire un diagnostic global.

En fait, il enrichit le projet et c'est tout bénéfique pour la copropriété qui tient à son patrimoine. L'architecte va surtout, et ça n'a pas de prix, assurer la pérennité de l'ouvrage par rapport à l'investissement consenti. C'est ce que nous nous efforçons de faire aux « ateliers bleus » en remettant chaque fois l'ouvrage sur le métier. Il n'y a pas pour moi de grands ou de petits ravalements, mais que des malades à soigner. ■

[FICHE D'IDENTITE]

LES ATELIERS BLEUS
FRANÇOIS VIROLLEAUD / ARCHITECTE
29, RUE GEORGES PITARD
75015 PARIS



LIVRE : LE RAVALEMENT
FRANÇOIS VIROLLEAUD
& MAURICE LAURENT
652 pages
Prix : 85 euros
EDITION LE MONITEUR