

Réussir la rénovation de votre façade : le plan d'action complet

Diagnostic et planification

- Réaliser un diagnostic professionnel : nature du support (parpaing, brique, pierre, béton), état des joints, fissures actives, humidité et zones de ruissellement.
- Vérifier l'obligation de ravalement : obligatoire tous les 10 ans dans certaines communes (ex: Paris, Lyon) selon arrêté préfectoral.
- Choisir la bonne période : privilégier le printemps ou l'automne pour éviter les contraintes liées au gel ou aux fortes chaleurs.
- Prévoir une marge de sécurité budgétaire de 10 à 15 % pour couvrir les imprévus techniques découverts lors du diagnostic.

Démarches administratives indispensables

- Déclaration préalable (DP) : délai d'instruction de 1 mois en mairie. Attendre 2 mois après validation avant de débiter pour éviter les recours de tiers.
- Autorisation de voirie : formulaire Cerfa 14023*01 obligatoire pour l'installation d'un échafaudage sur le domaine public.
- Architecte des Bâtiments de France (ABF) : agrément obligatoire si le bâtiment est classé ou situé à proximité d'un monument historique.
- Suivi de chantier : effectuer la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité (DAACT).

Réglementation et performance énergétique

- Obligation d'isolation : le renforcement de l'isolation thermique est obligatoire si 50 % ou plus de la façade fait l'objet de travaux de réfection d'enduit ou de remplacement de parement.
- Avantages de l'ITE : l'Isolation Thermique par l'Extérieur permet de réduire la consommation énergétique de 25 à 40 %.

Budget et aides financières

- Coûts moyens au m² : 10-30€ (nettoyage), 25-60€ (peinture), 50-110€ (enduit monocouche), 120-270€ (ravalement avec ITE).
- TVA réduite : 10 % pour les travaux de ravalement classiques, 5,5 % si le projet intègre une ITE.
- Aides disponibles : MaPrimeRénov', éco-PTZ (jusqu'à 50 000€ sans intérêts), primes énergie (CEE) et subventions de l'ANAH (jusqu'à 50 % du coût).

Calendrier prévisionnel des travaux

- Instruction administrative : environ 1 mois pour la DP (hors délais ABF).
- Approvisionnement : prévoir 1 à 4 semaines pour la livraison des matériaux.
- Durée des travaux : 1 à 4 semaines pour une maison individuelle, 2 à 5 mois pour un immeuble collectif.