

Préparer un ravalement

Un ravalement, ce n'est pas de la peinture. C'est une réparation que la peinture vient terminer.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web** : evoltech.biz/guides/preparer-un-ravalement

Le problème

Deux offres de ravalement : 78 000 € et 112 000 €. Le conseil syndical choisit la première. En cours de chantier, les reprises de béton n'étaient pas prévues, les fissures « ne rentraient pas dans le forfait », et la note finale dépasse la seconde offre.

Un ravalement mal préparé se paie toujours deux fois, parce que l'essentiel du coût n'est pas dans la finition : il est dans l'échafaudage et dans la préparation des supports. Or ce sont précisément les deux postes qu'une offre peut sous-évaluer sans que ça se voie.

À retenir en trois points

1. **La peinture est le dernier poste, pas le principal.** Échafaudage et préparation des supports concentrent l'essentiel du montant.
2. **Les quantités de reprise ne se devinent pas d'en bas.** Elles se constatent depuis l'échafaudage — d'où l'intérêt de les traiter en prix unitaires.
3. **Le système de finition doit correspondre au support.** Un revêtement inadapté cloque en deux hivers, quelle que soit la qualité de la pose.

Les étapes

1. Diagnostiquer les supports avant de chiffrer

Sondage au marteau, repérage des fissures, des bétons carbonatés, des enduits sonnante creux. C'est ce relevé qui fait le prix — pas la couleur choisie.

2. Qualifier les fissures, ne pas les compter

Faïençage superficiel, fissure passive, fissure évolutive : trois natures, trois traitements, trois prix. Une fissure évolutive rebouchée réapparaît en une saison ; elle relève d'une cause structurelle qu'un ravalement ne traite pas.

3. Traiter l'échafaudage comme un poste à part entière

Surface, durée, emprise sur le domaine public, autorisations, protection des accès. Un échafaudage qui reste trois mois de plus coûte cher, et la durée dépend du planning, pas de la façade.

4. Chiffrer les reprises en prix unitaires

Les quantités exactes ne seront connues qu'une fois l'échafaudage monté. Un prix unitaire par nature de reprise, avec une quantité prévisionnelle, évite la négociation en cours de chantier — moment où le rapport de force est défavorable.

5. Choisir le système en fonction du support

Le revêtement se choisit selon la nature du support, son état et son exposition. C'est une décision technique : elle se documente dans l'offre, elle ne se règle pas sur un nuancier.

6. Prévoir les points de contrôle en cours de chantier

Une fois l'échafaudage démonté, plus rien n'est vérifiable. Les contrôles se font pendant : après préparation, après reprises, avant finition.

Ce que le dossier doit contenir

- ☐ Le relevé des façades avec l'état des supports, photos à l'appui.
- ☐ La nature et la localisation des fissures.
- ☐ Le plan d'échafaudage, sa durée et son emprise.
- ☐ Les autorisations nécessaires en cas d'emprise sur le domaine public.
- ☐ Les prix unitaires de reprise, par nature.
- ☐ Le système de finition retenu et sa justification technique.

La checklist avant consultation

- ☐ Un diagnostic des supports a-t-il été réalisé ?
- ☐ Les fissures sont-elles qualifiées par nature ?
- ☐ Une cause structurelle a-t-elle été écartée ?
- ☐ L'échafaudage est-il chiffré en surface et en durée ?
- ☐ Les autorisations d'emprise sont-elles anticipées ?
- ☐ Les reprises sont-elles en prix unitaires avec quantité prévisionnelle ?
- ☐ Le système de finition est-il justifié par l'état du support ?
- ☐ Les points de contrôle en cours de chantier sont-ils prévus ?
- ☐ Les protections des accès et des véhicules sont-elles prévues ?
- ☐ Le repérage amiante est-il fait sur les enduits anciens ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Comparer deux offres sur la finition en ignorant l'échafaudage.
- ☐ Accepter un forfait de reprise sans quantité prévisionnelle.
- ☐ Reboucher une fissure évolutive sans en chercher la cause.
- ☐ Choisir le revêtement sur catalogue plutôt que sur l'état du support.
- ☐ Ne contrôler qu'à la fin, échafaudage démonté.
- ☐ Oublier l'autorisation d'emprise et bloquer le chantier au démarrage.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Un point avant démarrage : durée de l'échafaudage, nuisances prévisibles, conséquences sur les accès et le stationnement, consignes de sécurité liées à la présence d'un échafaudage sur plusieurs semaines. C'est la durée, pas le prix, qui génère les réclamations.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH prépare et réalise les ravalements de façade en copropriété à Marseille et à Avignon : diagnostic des supports, DPGF avec prix unitaires de reprise, gestion de l'échafaudage et des autorisations, contrôles en cours de chantier par les entreprises spécialisées mobilisées.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.