

Les hauts immeubles du troisième quart du XX^e siècle sont en général construits en structures de béton, remplies par des pans maçonnés de béton ou de briques.

Leurs façades sont revêtues la plupart du temps d'enduit au ciment, et souvent sans autres décors que les reliefs des balcons ou les vides des loggias.



PATHOLOGIES ET DESORDRES COURANTS

Structure

Fissures évolutives ou stabilisées. Manque de cohésion des maçonneries ou des éléments de modénature, lacunes par usure ou traumatismes extérieurs.

Défaut d'étanchéité et conséquences associées

Points sensibles : couronnement, chéneau, gouttière, chute EP ; aplats des éléments en saillie, bandeaux, linteaux, balcon ; appuis de baies et tableaux ; scellements et ancrages des éléments de ferronnerie (montants de garde-corps, grilles, etc.).

Remontées capillaires.

Fuite dans les réseaux internes proches de la façade.

Conséquences : altération des enduits et maçonneries, moisissures, maladies, oxydation des fers et éclatement des bétons et maçonneries.

Enduit

Salissures liées à la pollution.

Décollement, faïençage, fissuration.

Vieillesse, manque d'homogénéité, perte de pigmentation, perte de lecture des décors.

Interventions néfastes :

Suppression des décors,

Reprises non respectueuses de l'architecture initiale, peintures,

Disparition de l'enduit initial,

Pose d'un revêtement inadapté à la typologie et/ou incompatible avec le support, avec perte des décors et modénature.

Menuiserie

Défaut d'étanchéité. Vieillesse des montants. Hétérogénéité des menuiseries, incohérence des menuiseries rapportées avec la typologie, et ajouts de menuiseries disparates.

Boîtiers, réseaux, ajouts divers, éléments de devanture

Éléments non intégrés à l'architecture de la façade, aspect général hétéroclite et nuisible.

Les installations parasites concernent le plus souvent le rez-de-chaussée : éléments de devanture débordant largement de l'ouverture commerciale,

Traitement des rez-de-chaussée sans lien avec la façade aux étages.

PRINCIPES DE RAVALEMENT

Si la façade présente un intérêt architectural : conservation, restauration ou restitution de l'enduit dans son état initial, des décors, des menuiseries et ferronneries associées.

Si l'aspect initial de la façade est pauvre et n'est pas satisfaisant : élaboration d'un projet pour améliorer l'aspect du bâti. Travail possible sur revêtement, décor, menuiseries, fermetures, etc.

Structure

Recherche de la cause des fissures et traitement adéquat (défaillance du sol, défaut structure, infiltration d'eau, etc.).

Renforcement éventuel de la maçonnerie, comblement des fissures ou lacunes au mortier adapté. Décroûtage des reprises de mortier non respectueuses de l'architecture initiale.

Reprise des étanchéités

Réparation des fuites de réseaux internes.

Vérification de l'étanchéité des couronnements, remplacement des chéneaux, gouttières et descentes EP défectueuses ou en PVC par des éléments en zinc ou en fonte.

Reprise du calfeutrement des menuiseries et vitrages.

Reprise de l'étanchéité des aplats des corniches ou autres saillies par réfection des joints, réalisation de glacis et/ou pose de bavettes en métal formant goutte d'eau. Restauration des appuis de baie, de l'étanchéité des dalles de balcons. Nettoyage, passivation et peinture des ferronneries. Confortement des ancrages et de leur étanchéité à l'eau.

Restauration de l'enduit existant si celui-ci est à conserver

Décroûtage des enduits non adhérents et des enduits rapportés.

Nettoyage de l'enduit à l'eau basse pression. Si la façade est très sale, hydrogommage doux, pression < 3 bars et granulés < 250 microns, cryogénie ou gel chimique neutre. Décapage des peintures.

Emploi de produits biocides pour les zones très exposées aux pluies ou à l'humidité.

> Résultat du nettoyage à valider avant tout traitement.

Restitution des enduits manquants ou dressage de l'enduit sur la totalité de la façade. Vérifier la compatibilité de l'enduit et du support, moellons, briques, béton, etc. Restitution des décors.

Décroûtage de l'enduit existant et dressage d'un nouveau parement

Suivant projet de l'architecte. Les matériaux doivent être compatibles avec le support, durables et d'entretien facile, écologiquement acceptables.

Le projet doit mettre en valeur l'architecture de l'immeuble, s'intégrer dans les perspectives urbaines et la séquence de façades à laquelle il participe.

Restitution des polychromies

Uniformisation éventuelle de la façade par lasure minérale diluée, seulement si l'aspect des enduits après nettoyage le nécessite.

Restauration ou création de décor en fonction du projet.

> Essais de teinte et de texture à faire sur chantier, à valider avant travaux.

Menuiseries et ferronneries

Si la façade présente un intérêt architectural : conservation des menuiseries d'origine y compris les ferronneries. En cas de remplacement de menuiseries récentes, restitution sur le modèle d'origine. Si l'aspect initial des menuiseries et éléments de serrurerie est pauvre et n'est pas satisfaisant : proposition de nouveaux éléments plus valorisants.

Boîtiers, réseaux, antennes, ajouts divers, éléments de devanture

Suppression de toutes les installations en façade, y compris climatiseurs, dépassements de devantures, stores, enseignes...

Pose des boîtiers de préférence à l'intérieur de l'immeuble ou encastrés en façade en évitant les modénatures, inscrits dans la composition de la façade, de taille réduite. Dissimulation des cheminements de câbles d'alimentation.

