

Les immeubles de la dernière décennie du XX^{ème} siècle et du début du XXI^e siècle sont réalisés en matériaux contemporains qui permettent des grandes portées et des grandes hauteurs : structures de béton ou d'acier, façades rideaux, panneaux rapportés en béton, pierres.

PATHOLOGIES ET DESORDRES COURANTS



Structure

Altération structurelle des éléments maçonnés ou préfabriqués.
Défaillance des systèmes de fixation.

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 ; arêtes supérieures des éléments plaqués ; 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, maçonneries et placages divers,

Moisissures, maladies, oxydation des fers et éclatement des bétons, des maçonneries et des éléments plaqués.

Enduit

Salissures liées à la pollution.

Altération des épidermes, usures, décollement, faïençage, fissuration, lacunes.

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 ou revêtement inadapté à la typologie et/ou incompatible avec le support.

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

Eléments 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 des enduits, parements et matériaux divers dans leur état d'origine, 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.

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 saillies et arêtes supérieures des placages par réalisation de glacis, pose de bavettes en métal et/ou autres dispositions adaptées à l'immeuble. 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.

Nettoyage de la façade

Décroustement des enduits non adhérents et dépose des matériaux instables ou rapportés.

Nettoyage à l'eau basse pression. Si la façade est sale ou peinte, hydrogommage doux, pression < 3 bars et granulés < 250 microns. 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.**

Si la façade est à conserver

Redressage des enduits manquants.

Harmonisation si nécessaire par passage d'une lasure minérale.

Restitution des matériaux manquants, des décors éventuels avec restitution des polychromies d'origine.

Si l'aspect initial de la façade est dévalorisant et doit être rénové

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.

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 rapportées, 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 taille réduite. Dissimulation des cheminements de câbles d'alimentation.

Séparation EU et EP. Positionnement des descentes d'eaux en limites de façade (ou en fonction de la composition dans le cas d'immeubles larges).

