

RESTAURER LES FAÇADES ENDUITES DES ANNEES 1930 - TYPE 4

Les immeubles réalisés dans les années 1930-1940 au centre ville ou dans les faubourgs sont représentatifs de leur époque de construction.

Leurs façades présentent des compositions où la verticalité prime, avec des volumes constitués de plans parallèles aux décrochements nets, dont la pureté et le dépouillement soulignent la composition rigoureuse. Des décors atténuent cette rigueur, bas-reliefs en ciment, bandeaux, corniches et pilastres au dessin net, parfois colorés.

Ces immeubles introduisent de façon mesurée de nouvelles techniques, comme les linteaux en béton des larges baies ou les consoles des porte-à-faux des oriels. Des enduits au ciment recouvrent les façades.

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 : débord de toit, corniche, chéneau, gouttière, chute EP ; aplat des éléments en saillie, bandeaux, linteaux, balcon ; appuis de baies et tableaux ; scellements et ancrages des éléments de ferronnerie (montant de garde-corps, gond, arrêt de volets, devanture).

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 pierres, bétons et maçonneries.

Enduit

Salissures liées à la pollution.

Décollement, faïençage, fissuration.

Viellissement, 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. Vieillissement des bois. Hétérogénéité des menuiseries, incohérence des menuiseries rapportées avec la typologie d'origine (absence de petits bois, non respect de la forme de la baie, emploi de PVC et d'aluminium, volets pleins ou roulants non adaptés à la typologie).

Boîtiers, réseaux, ajouts divers, éléments de devanture

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

Éléments de devanture débordant largement de l'ouverture commerciale.

Evacuation eaux usées dans eaux pluviales (ou inverse).



PRINCIPES DE RAVALEMENT

Conservation, restauration ou restitution de l'enduit dans son état initial, des décors, des menuiseries et ferronneries associées.

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. Décroustage des reprises de mortier non respectueuse de l'architecture initiale.

Reprise des étanchéités

Réparation des fuites de réseaux internes.

Vérification de l'étanchéité des débords de toit, 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 ou pose de bavettes en plomb ou en zinc. 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

Décroustage des enduits non adhérents et des enduits rapportés.

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

Nettoyage des modénatures et décors délicats en maçonnerie, béton ou pierre à la brosse ou par techniques non agressives, type mini gommage avec granulats de 50 à 100 microns, cataplasmes ou gel chimique neutre (sans EDTA).

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,... Restitution des décors.

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

Restitution des polychromies existantes

Uniformisation éventuelle de la façade par lasure minérale diluée.

Restauration ou restitution des polychromies d'origine.

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

Menuiseries et ferronneries

Conservation des menuiseries anciennes y compris les ferronneries. En cas de remplacement de fenêtres rapportées, restitution sur le modèle ancien. En absence de modèle, prévoir des menuiseries conformes à la typologie de la façade.

Conservation, restauration ou restitution des portes d'origine, ferronneries, impostes, grilles et garde-corps, etc.

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

Suppression de toutes les installations en façade, y compris climatiseurs.

Dégagement des modénatures, portes d'entrée de tout élément rapporté, y compris parties 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 façades (ou en fonction de la composition dans le cas d'immeubles larges).

