

Le ravalement de façade

Fiche conseil n°7

Série Patrimoine / Interventions sur le bâti ancien



Direction Régionale des Affaires Culturelles
Auvergne-Rhône-Alpes

UDAP

UDAP 69

Unités
Départementales
de l'Architecture
et du Patrimoine

P Ain
Allier
Ardèche
Cantal
Drôme
Isère
Loire
Haute-Loire
Puy-de-Dôme
D Rhône et
métropole de
Lyon
U Savoie et
Haute-Savoie

Le ravalement n'est pas un acte simple, obligatoire ou sans conséquence

Le ravalement s'inscrit :

- dans la vie du bâtiment, de par son **rôle d'entretien courant ou de restauration durable et de qualité**, mais aussi dans l'évolution de son apparence, de sa mise au goût du jour.
- dans un acte de plus grande ampleur à travers **son impact dans le paysage** (de la rue, de la ville ou dans un site plus rural).

Trop souvent le ravalement est un acte totalement détaché des préoccupations de conservation du bâtiment, délaissant la phase importante du diagnostic et de la préconisation adaptée et unique.



« La façade appartient à celui qui la regarde »

Victor Hugo

Pourquoi ravalier sa façade ?

une obligation

Acte obligatoire imposé par les maires, suivant une politique d'amélioration de la ville.

Elle s'accompagne généralement d'un **plan de ravalement** (définition de rues ou quartiers prioritaires) et d'un **plan couleur**, et parfois de la **mise en place d'un coloriste-conseil**.

fonction d'entretien

Un entretien régulier de l'ensemble de ses façades permet à l'immeuble de conserver un état sanitaire durable, et donc d'éviter des travaux conséquents et onéreux. Il valorise le bien immobilier.

Le défaut d'entretien impose aux propriétaires une véritable restauration. Le ravalement a certes un rôle décoratif, mais il permet surtout de **préserver les maçonneries** de façade.

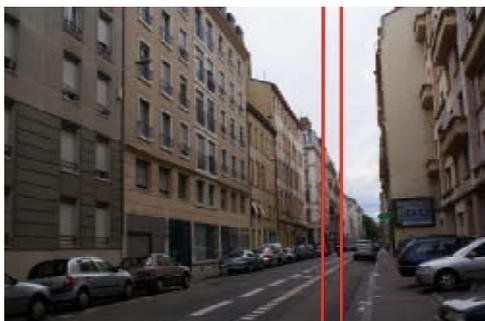
amélioration du cadre de vie

On apprécie des façades harmonieuses, aux colorations adaptées au site ; entretenir nos façades, c'est aussi préserver nos concitoyens de **risques de chutes d'enduits ou d'éléments de moulures, sculptures ou modénatures**.

Impact dans le paysage

L'impact de cette façade dans son contexte urbain ou rural doit être bien ressenti et démontré (un immeuble ou un bâtiment dans son environnement n'est jamais seul!)

l'immeuble dans son contexte urbain



son quartier



sa rue



sa parcelle

l'immeuble dans son contexte rural



sa colline



le hameau



sa parcelle

Les démarches préalables à l'opération de ravalement

Critères d'un ravalement réussi :

adapté à l'immeuble + durable + réversible + économiquement viable

Attention !

- aux enduits (inadaptés à du bâti ancien) **se décollant** au bout de 10 ans, **ou générant des pathologies très préjudiciables pour le bâtiment**, (enduit ciment sur de la pierre calcaire ou des maçonneries en pisé ; cf fiche conseil « les enduits »).
- aux peintures aux principes **irréversibles** (de type pliolite, vinylique ou autre) **condamnant à jamais des façades en pierre de taille ou des enduits et décors anciens**.
- aux **remplacements des enduits anciens par des matériaux prêt à l'emploi** forts coûteux et aux caractéristiques préjudiciables pour les maçonneries...



Etat de l'enduit

Les bonnes pratiques



Décollement d'enduit

Nécessité de l'étude : en particulier pour le bâti ancien (antérieur à la première guerre mondiale) le rôle d'une maîtrise d'œuvre qualifiée pour la réaliser est primordial !

1 Repérage de l'immeuble dans l'espace et le temps

son histoire par rapport à celle du quartier et de son urbanisme, sa date de construction et ses modifications, connaissance de l'architecte, de restaurations antérieures...

2 Connaissance de l'histoire de cette façade

des savoir-faire et matériaux de cette époque, des techniques de construction, couleurs usitées...

3 Établissement d'un diagnostic préalable de l'existant

- type d'enduit, peinture en place
- état de dégradation (enduit, peinture, maçonnerie, modénature), effets des peintures en place sur les maçonneries, niveau des pathologies (superficielles, graves...).
- piquage ou non de l'enduit : (si les enduits anciens sont en bon état, ne pas les piquer : ils sont les témoins d'un savoir-faire ancien et permettent de réaliser une économie)
- vérifier la compatibilité entre les matériaux prévus et la maçonnerie,
- réaliser un constat précis des réseaux, (lignes électriques, téléphoniques, descentes d'eaux, jambettes, gaz, câble...)
- observer l'état et l'intérêt des mobiliers de façades : menuiseries, jalousies, lambrequins, volets, ferronneries, coffres de volets roulants, climatiseurs, ventouses... autres éléments liés à l'architecture de la façade, participant à sa mise en valeur. (Cf fiche conseil « La fenêtre dans le bâti ancien »)



Etat du mobilier

4 Établissement des différents choix d'interventions

à partir de ce diagnostic.

5 Chiffrage

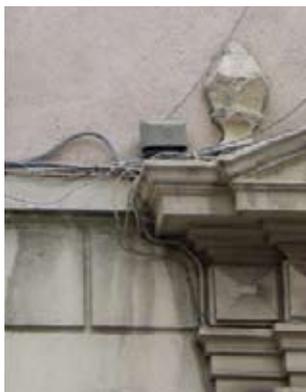
- d'une intervention partielle ou complète,
- des mobiliers de façades,
- d'autres éléments liés à la façade

Le choix des matériaux de façade a une influence sur le projet couleur :

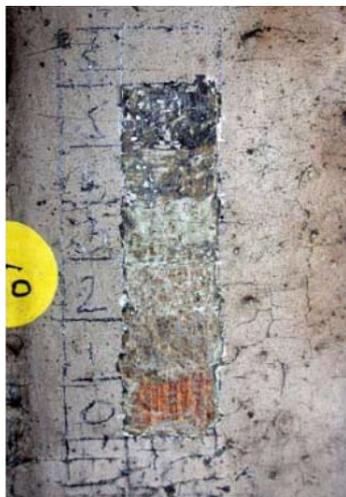
- le rendu de la couleur n'est pas le même s'il s'agit d'un badigeon à la chaux ou d'un revêtement semi-épais ;
- une teinte soutenue ne sera pas envisageable avec le dernier pas assez mat et profond, alors qu'elle sera traditionnelle dans le cas du premier matériau !

6 Choix de l'entreprise :

Confier la réalisation des travaux à une entreprise qualifiée est primordial. Certains matériaux exigent un savoir-faire particulier, l'entreprise ayant le savoir-faire coûtera moins chère qu'une entreprise qui n'a pas l'habitude.



Câbles et réseaux à purger



Recherche stratigraphique

• **Définir très précisément le projet technique**

avant de lancer les consultations d'entreprises,

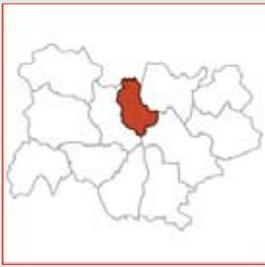
• **Ce n'est pas aux entreprises à faire le diagnostic et les prescriptions,**

mais bien à la maîtrise d'œuvre, afin de permettre une consultation la plus transparente possible.

Le ravalement est trop souvent sous estimé dans ses implications sur la conservation des façades, donc des bâtiments.

Il est a contrario une opération très coûteuse pour le propriétaire. Il est déjà indispensable, pour une simple raison économique, de le réussir (en qualité, efficacité, durabilité...).

Il ne faut pas avoir peur de dépenser un peu d'argent dans la maîtrise d'œuvre ; économiser sur ce poste là se révèle trop souvent une très mauvaise opération, car les travaux inutiles et surtout préjudiciables pour l'immeuble ne seront pas maîtrisés. Et un ravalement économiquement raté, cela se voit aussi très vite...



UDAP 69

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône et métropole de Lyon

Le Grenier d'Abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 LYON cedex 01
Tél.: 04 72 26 59 70 – Fax : 04 72 26 59 89

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes/Demarches-aides/Patrimoine-urbanisme-qualite-architecturale/Fiches-conseil-architecture-urbanisme-Rhone-et-Lyon>

Mise en valeur et mise en couleur

Les 3 critères fondamentaux pour bien mettre en couleur un bâtiment :

- ✓ le situer dans son contexte proche (rue) ou lointain (quartier),
- ✓ le situer dans l'histoire, par rapport à son époque,
- ✓ le "classer" selon son type d'architecture et de façade.

En effet, l'immeuble " Haussmannien " ne se traite pas de la même manière qu'un immeuble 17ème.

Un même immeuble " haussmannien " ne sera pas coloré de la même façon, qu'il soit au cœur du 6ème arrondissement de Lyon, sur les bord de Saône, ou à Belleville...

Suivant les " familles " de façades , le jeu de coloration sera différent (une ou plusieurs teintes de façade...).

- 1 teinte de fond
(et ou sans encadrements pierre)
- 1 teinte menuiseries
- 1 teinte ferronneries

• façade simple

- 2 teintes pour une façade peu complexe, avec parties de fond plat
- 1 teinte menuiseries
- 1 teinte ferronneries

• façade type Haussmannien

- 1 seule teinte pour des façades complexes
- 1 teinte menuiseries
- 1 teinte ferronneries

• façade type Haussmannien

- 1 teinte de fond
- 1 teinte menuiseries
- 1 teinte ferronneries

• façade rurale, agricole

- 1 teinte de fond
- 1 teinte demodénature
- 1 ou 2 teintes de filets
- 1 teinte menuiseries
- 1 teinte ferronneries

• façade de ville avec décor

