

# Fiche conseil : le ravalement de façade

UDAP 38

Unité  
Départementale  
de l'Architecture  
et du Patrimoine

Isère

Le ravalement d'une façade s'inscrit dans **la vie du bâtiment**, de par son apparence, par le biais de sa mise au goût du jour mais aussi de par son rôle d'entretien courant ou de restauration durable et de qualité. Aussi il s'inscrit dans un acte de plus grande ampleur à travers son **impact dans le paysage**. L'apparence que la façade revêt est en lien direct avec son environnement paysager et architectural : une rue, un quartier, un bourg, une colline dans un espace plus rural.

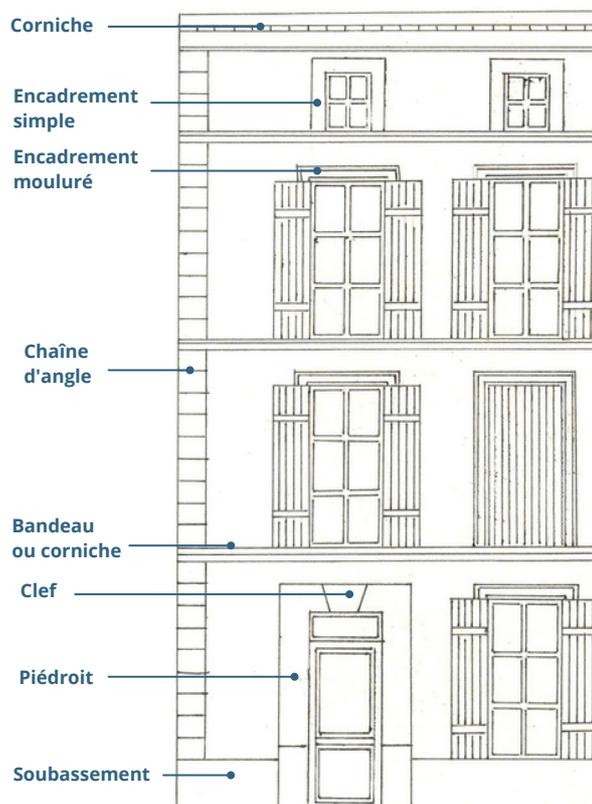


Photo : Théo Bagez-Bernet

Trop souvent le ravalement est un acte totalement détaché des préoccupations de conservation du bâtiment, délaissant ainsi la phase importante du **diagnostic** et de la préconisation adaptée et unique à chaque bâtiment. Pourtant cet acte tient une **fonction d'entretien et de protection de la maçonnerie**. En effet l'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 ainsi le bien immobilier. Le défaut d'entretien impose aux propriétaires une véritable restauration. C'est aussi préserver nos concitoyens de risques de chutes d'enduits ou d'éléments de moulures, sculptures ou modénatures.

Le ravalement est une opération très coûteuse pour le propriétaire. Il est dès lors indispensable de le réussir **qualitativement, efficacement et durablement** afin de ne pas avoir à refaire la façade dans un délai trop proche.

Il ne faut donc pas avoir peur de dépenser un peu d'argent dans une **bonne maîtrise d'œuvre**, spécialisée en ravalement de façade de bâti ancien, puisque bien souvent économiser sur cet aspect là se révèle être une très mauvaise opération.



Dessin : Théo Bagez-Bernet



Peintures sur façade, représentant les métiers d'époque à Crémieu

# Diagnostic

Attention ! Il est primordial de 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.

## 1. Repérage historique du bâti

Historique du quartier  
Urbanisme  
Date de construction  
Architecture et modifications

## 2. Connaissance de la façade

Savoirs faire  
Matériaux  
Technique de construction  
Couleurs locales

## 3. Diagnostic de la façade

- Type d'enduit / peinture en place  
- État de dégradation  
- Niveau des pathologies (superficielles, graves...)  
- Piquage ou non de l'enduit  
- Vérifier la compatibilité entre les matériaux prévus et la maçonnerie  
- Observer l'état et l'intérêt des mobiliers de façades

## 4. Choix de l'intervention et 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.

## • Points de vigilance !

### 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).
- 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.



Décollement d'enduit



Désagrégation sableuse



Peinture organique détériorée

Photos : Théo Bagez-Bernet

## • Préalables à la mise en œuvre d'un ravalement de façade réussi

-La base du bâtiment doit pouvoir **respirer**. Pour cela, il est nécessaire de respecter 2 règles :

- Laisser les **abords dégagés** (pas de parterres de fleurs ou d'arbres près des murs) et garder un **sol perméable** (pas de dalle béton ni revêtement bitume). Il faut pouvoir laisser au sol environnant la possibilité de respirer (évaporation rapide de l'humidité du sous-sol).
- Avoir un **terrain en pente** avec des **drains** afin de créer un ruissellement des eaux de pluie pour empêcher la stagnation d'humidité à la base des murs.

# Recommandations par types de mur

Attention, cette fiche ne fournit que de simples données à titre informatives. Il est nécessaire de faire appel à un professionnel pour vos diagnostics et travaux.

Pour rappel, les critères d'un **ravalement réussi** : adapté à l'immeuble, durable, réversible et économiquement viable.

## • Avant tout chose : nettoyage des façades

Il est nécessaire avant de recouvrir les murs avec un nouvel enduit de réaliser un nettoyage des façades. Attention, celui-ci doit se faire en douceur par **pulvérisation d'eau claire à basse pression** (<3 bars) et brossage à la brosse douce.

Les techniques de nettoyage par projection d'eau ou de sable à haute pression et par abrasion (ponceuse, brosse métallique) sont à proscrire. Elles détruisent la couche naturelle protectrice de la pierre et favorisent la dégradation rapide du parement.

## • Façade enduite

La plupart des façades sont recouvertes d'un **enduit**. Les plus anciens sont à base de **chaux aérienne**, plus récemment de **chaux hydraulique naturelle**. À partir de la moitié du XIXe siècle et jusqu'au premier tiers du XXe siècle, on utilise du **ciment naturel dit « enduit de cimentier »** avec des filets gravés et souvent des modénatures. L'enduit joue pour le bâtiment un rôle comparable à celui de la peau pour les organismes vivants : **protection de la maçonnerie, régulation des échanges entre l'extérieur et l'intérieur, aspect esthétique**.

L'enduit est réalisé en plusieurs couches, comprenant un corps d'enduit et un enduit de finition. **La finition** des parties courantes parachève la façade par un décor, une texture et une couleur ; cette finition doit correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et peut être selon les cas :

- **Un lait de chaux** : CL90 plus ou moins diluée dans l'eau, adjuvanté, coloré et appliqué sur enduit frais (à fresco) ou sur support humidifié (à secco) :

→ **badigeon** (1 volume de chaux pour 2 à 3 volumes d'eau)

→ **eau-forte** (1 volume de chaux pour 6 à 7 volumes d'eau)

→ **patine** (1 volume de chaux pour 12 à 20 volumes d'eau)



1.Badigeon à la chaux

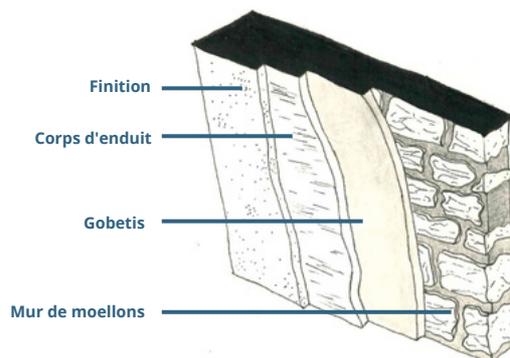
2.Eau forte

3.Patine

- **Une lasure minérale** : Elle se distingue des peintures organiques, dont les liants acryliques ou siloxanes ou pliolites procurent une adhérence superficielle du film de peinture au support, et qui sont déconseillées en restauration.

- **Un enduit de finition** : teinté par adjonction de pigments d'ocres et de terres naturelles, appliqué en dernière couche d'un enduit traditionnel ou sur un support ancien préparé, et travaillé frais (frottassé, gratté, grésé, gravé de filets...).

- les **enduits au ciment naturel** et les **enduits à granulats dits « enduits de cimentiers »** (XIXe siècle, début XXe) ne doivent pas être recouverts de peinture, ni de badigeon, ni de lasure minérale, car ils perdraient leur aspect de matière et de couleur.



Dessin : Théo Bagez-Bernet

**Attention ! Certains enduits ne sont pas compatibles avec la maçonnerie ancienne :**

- **Enduits ciment** : majoritaires sur le marché et inadaptés à la réfection des maçonneries anciennes. Le ciment a des propriétés imperméabilisantes qui détériorent la pierre et le torchis. Il provoque des faïençages et des fissurations dans les enduits et il dégrade les pierres sous forme de joints. La chaux hydraulique artificielle et le crépis en comportent dans leur composition.
- **Enduits de parements plastiques** (ribbés, grésés, granités) Ils sont proscrits, car leur composition les soumet à une salissure extrêmement rapide. Leur application réduit fortement l'évaporation et favorise l'apparition d'humidité dans le mur, ce qui provoque un cloquage de l'enduit.

## • Façade en pierre de taille

Certains immeubles présentent des façades en pierre de taille appareillée destinée à rester apparente ; beaucoup comportent des éléments de modénatures et de décors en pierre de taille également destinés à être laissés apparents.

Les façades et les éléments en pierre de taille doivent être restitués dans leur état d'origine. Les peintures rapportées doivent être décapées par un procédé n'endommageant pas le calcin de la pierre pour retrouver le parement d'origine :

- **Nettoyage non agressif** en respectant la mouluration et le calcin, sans sablage, à l'eau tiède à basse pression (maximum 3 bars) par brossage léger,
- **Restauration** des parties abîmées par **remplacement en pierre identique** ou de même densité et porosité, ou par réparation avec un produit à base de brasier de pierre pour les petites lacunes, rejointoiement par un mortier souple adapté à base de chaux, à joints pleins sans relief ni creux par rapport aux pierres de parement, et dont la couleur et la texture fondent visuellement les joints dans la pierre. Les éléments en pierre de taille ne doivent pas être peints et ne doivent recevoir aucune finition après un nettoyage soigné.



Photo : Théo Bagez-Bernet

## • Façade en moellons apparents

Quelques rares immeubles, remises, parties de façades, murs de soutènement, clôtures présentent un parement en moellons apparents témoins de leur ancienneté, destinés à rester à pierres vues pour leur pouvoir d'évocation (ancien remparts, traces agricoles...). Cependant, toutes les constructions en pierres non appareillées et qui étaient destinées dès leur origine à recevoir un enduit de protection doivent être enduites.



Photo du service

- **Nettoyage et réparation**, purge des parties non adhérentes ou cimentées, reprises et compléments ponctuels à l'identique.
- **Rejointoiement** à pierres vues au mortier de chaux de la couleur des moellons, largement beurré, sans joints en creux, fermeture soignée des joints entre les pierres.

## • Modénatures et décors

Les éléments de modénatures et de décors structurent et animent les façades, marquent les ordonnancements des ouvertures, arrêtent les limites entre immeubles voisins. Ils peuvent être en saillie par rapport au nu de façade, ou soulignés par une différence de teinte ou de texture. Les différents éléments de modénatures et de décors composant la façade doivent être conservés, restaurés et restitués dans leurs formes et matériaux de l'époque de construction.



Photos : Théo Bagez-Bernet



# Les couleurs de façade

La couleur accompagne et met en valeur la typologie de l'immeuble, la qualité de ses matériaux, l'ordonnement de ses ouvertures et la composition de ses modénatures et décors. Certains matériaux définissent la couleur de la façade, comme les pierres de taille, les enduits de cimentier par leur gamme de teintes propre aux ciments naturels, ainsi que certaines productions locales (carrières de pierres, de sable ou d'argile, savoir-faire locaux...). Certaines typologies intègrent des gammes de couleurs spécifiques (badigeon à la chaux ocre du XVIIIe, enduit coquille d'œuf années 30, tyroliennes vertes ou grises années 50...). Les couleurs choisies doivent trouver et préserver une harmonie d'ensemble de la façade selon la typologie de l'immeuble, ainsi qu'une insertion équilibrée de la façade dans son environnement proche selon sa position urbaine.

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. Suivant les "familles" de façades, le jeu de coloration sera différent.

- Façade simple :

1 teinte de fond (et ou sans encadrements pierre)

1 teinte menuiseries

1 teinte ferronneries



- Façade type Haussmannien

1 seule teinte pour des façades complexes /

2 teintes pour une façade peu complexe

1 teinte menuiseries

1 teinte ferronneries



- Façade de ville avec décor

1 teinte de fond

1 teinte de modénature

1 teinte menuiseries

1 teinte ferronneries



Photos : Théo Bagez-Bernet

Certaines communes disposent d'une palette chromatique, définie avec l'architecte des bâtiments de France.

**Renseignez-vous auprès de votre mairie.**



## Point réglementaire

Votre projet se situe dans un périmètre de protection au titre du patrimoine (abords d'un Monument Historique et ses abords, Site Patrimonial Remarquable, Périmètre Délimité des Abords, Site classé/inscrit), votre projet de rénovation est obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France de l'Isère.

Tous travaux et modifications de façade sont des travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment.

Au titre du Code de l'urbanisme, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pour être autorisés avant toute exécution.

Certaines communes sont en lien avec un architecte-conseil et des spécialistes et mettent à disposition des particuliers une palette de couleur pour les façades de la commune.

**Renseignez-vous auprès de votre mairie.**



## Energie et Climat

Aux 19-20èmes siècles, le ciment a rapidement remplacé la chaux dans toutes les constructions modernes en raison d'une rigidité plus importante et surtout d'un coût moindre : parpaings de ciment, béton, etc. Seulement, le ciment est incompatible avec la maçonnerie de bâtis anciens en moellons, pierres de taille, torchis ou pisé. Le ciment étant un matériau rigide et imperméable à l'air, il ne convient pas à une maçonnerie traditionnelle qui nécessite de la souplesse et d'être perméable à la vapeur d'eau.

La redécouverte de la chaux comme matériau de construction s'accompagne de la redécouverte de son usage à la fois protecteur et décoratif des supports.

Les entreprises soucieuses de l'environnement trouvent dans la chaux une matière relativement moins énergivore que d'autres liants. On utilise donc aujourd'hui de plus en plus la chaux dans les ciments, mortiers-colles et autres applications.

# UDAP 38

Unité  
Départementale  
de l'Architecture  
et du Patrimoine  
Isère

Fiche réalisée par Théo Mazoyer



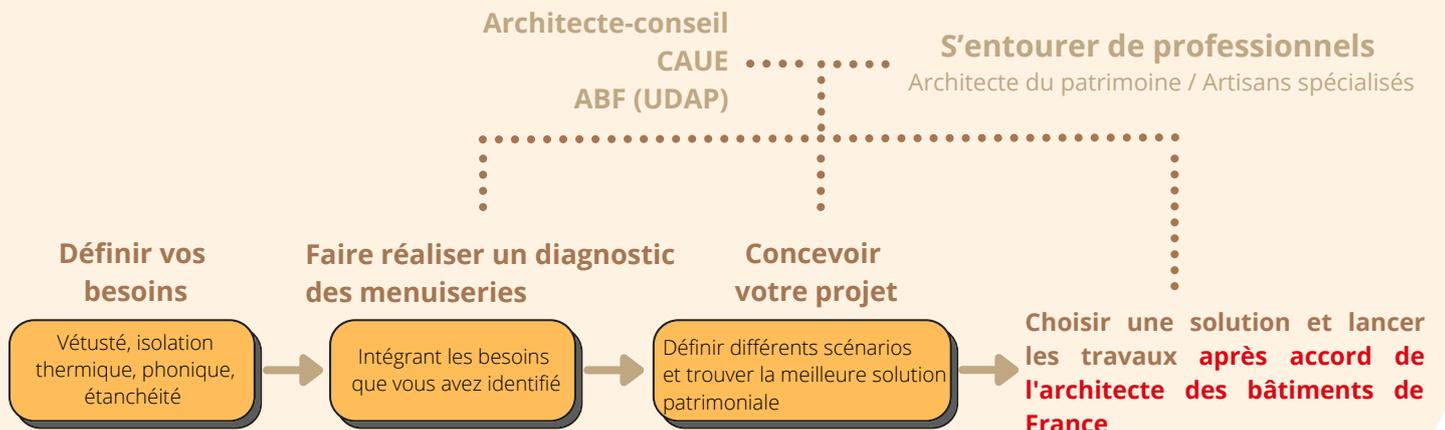
## Subventions possibles

- Fondation du patrimoine : votre projet peut faire l'objet d'un label, avec un financement d'une partie des travaux, pour les projets ayant une qualité patrimoniale remarquable.
- Conseil départemental de l'Isère : des subventions peuvent être accordées sous certaines conditions (projet en espaces protégés par exemple).

## Rappel

**Attention, cette fiche ne fournit que de simples données à titre informatives. Il est nécessaire de faire appel à un professionnel pour vos diagnostics et travaux.**

### Avant tous travaux :



Retrouvez nos fiches conseils sur notre site :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes/Pole-Architecture-et-patrimoines/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine/UDAP-de-l-Isere>  
17 boulevard Joseph Vallier - BP 45 - 38040 Grenoble cedex 09 - Tél. 04 56 59 46 13 - [udap.isere@culture.gouv.fr](mailto:udap.isere@culture.gouv.fr)

