

# DÉSORDRES APRÈS REPRISE DE FAÇADES EN PLÂTRE

Photo © DR - AQC

## 1. LE CONSTAT

Si la reprise complète des façades au mortier de plâtre ne donne lieu qu'à peu de désordres, en revanche les finitions de type peinture sont souvent affectées de cloquages, décollements et fissurations.

## 2. LE DIAGNOSTIC

Les ravalements de façades en plâtre «type parisien» se font classiquement :

- **par piochage (décapage) complet** de la façade et reprise à l'aide d'un mortier de plâtre, sable et chaux. Les façades qui ont été entièrement reprises ne connaissent de dégradation que lorsque la composition du mortier de plâtre n'a pas été respectée (cf. *NFDU 26.1*). La chaux joue un rôle capital dans la tenue au ruissellement. Une analyse de la composition du mortier, sur un échantillon confié à un laboratoire, permettra de confirmer le diagnostic ;
- **par piochage (décapage) partiel** de la façade, puis reprise des plâtres endommagés et application d'une finition à vocation purement décorative ou d'un revêtement.

Ce type de finition permet d'uniformiser visuellement les surfaces. Dans le cas de films minces, sans souplesse, qu'il s'agisse de peinture

à la chaux, à base de pliolite ou à base de résines acryliques, les différences de propriétés physiques et mécaniques entre les matériaux supports conduisent inévitablement à des fissurations en périphérie des réparations.

De plus, les réparations sont souvent faites en plâtre pur, sous prétexte qu'elles seront recouvertes et donc protégées. Or le plâtre se charge d'eau par transfert de vapeur. Le résultat rappelle rapidement l'aspect des vieux murs de salles de bains, entièrement écaillés.

Pour pallier les problèmes de retrait à la limite de deux mortiers différents, dans le cadre de reprises partielles de plâtre, il est possible d'appliquer des revêtements d'imperméabilité. Leur souplesse permet d'absorber les inévitables fissurations. Certaines pathologies leur sont toutefois propres : ces produits imperméables à l'eau liquide et assez peu perméables à la vapeur d'eau peuvent être le siège de cloquages (eau enfermée

à l'arrière du film ou transferts de vapeur d'eau trop importants).

## 3. LES BONNES PRATIQUES

- Réaliser un diagnostic permettant d'adapter la solution réparatoire prévue à la nature et à l'état de dégradation du support. En particulier, les façades à pans de bois, souvent très anciennes et altérées, peuvent nécessiter un renforcement et des travaux préparatoires conséquents.
- Concevoir les dispositions adéquates de protection contre les ruissellements d'eau. En particulier, il est obligatoire de recouper les façades à chaque niveau de plancher par un bandeau saillant recouvert de zinc et muni d'une goutte d'eau.
- Choisir un revêtement d'imperméabilité avec un classement « EVWA » adapté, en tenant compte de la paroi dans son ensemble. Il convient de porter une attention particulière sur les phénomènes :

○ de perméance de la façade, par exemple, lorsqu'une opération de réhabilitation prévoit un remplacement des fenêtres du bâtiment simultanément à un changement de revêtement, les possibilités de transfert de vapeur d'eau par les façades et les encadrements de fenêtre sont réduites. Il est alors impératif de choisir un revêtement d'imperméabilité ayant une perméabilité à la vapeur d'eau V2 minimum et d'être vigilant sur

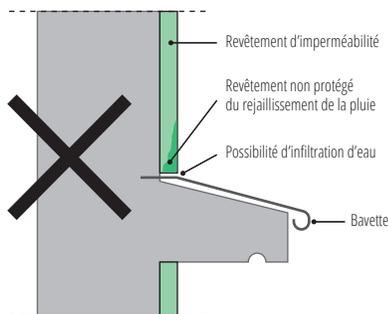
les possibilités de renouvellement de l'air intérieur. Dans le cas contraire, les transferts de vapeur excessifs au travers des parois aboutiront à des condensations à l'arrière du film imperméable et à son décollement. Les éventuels pans de bois encastrés pourront par ailleurs en souffrir gravement ;

○ de point de rosée, qui, en cas de renforcement de l'isolation thermique de la façade associé à un revêtement

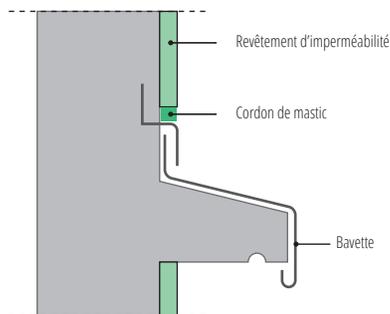
insuffisamment perméable, peut être déplacé et entraîner des conséquences néfastes au sein de la paroi.

- Se prémunir, contre les remontées capillaires.
- Revoir, à l'occasion du ravalement, l'étanchéité horizontale des balcons, source de nombreux désordres.

**Cas d'une protection mal conçue  
(et cependant fréquente)**



**Protection des bandeaux**



## À CONSULTER

- NF DTU 26.1 : Travaux d'enduits de mortier
- NF DTU 42.1 : Réfection des façades en service par revêtement d'imperméabilité à base de polymères
- DTU 59.1 : Travaux de peinture des bâtiments
- DTU 59.2 : Revêtements plastiques épais sur béton et enduits à base de liants hydrauliques

## L'ESSENTIEL

- Procéder à un diagnostic du support et respecter les préconisations d'application du fournisseur du produit d'imperméabilité, spécifiques au chantier.
- Tenir compte de la conception de la paroi dans son ensemble.
- Protéger les enduits dans les conditions prévues par le DTU 26.1, et le NF DTU 42.1 (chapitre 7-2-2) pour ce qui est des revêtements d'imperméabilisation à base de polymères.

## 4. L'ŒIL DE L'EXPERT



Photo © DR - AQC

Façade ancienne revêtue par du plâtre gros, puis peinte avec une peinture de type ravalement mince esthétique : décollement généralisé de la peinture. Une étude du subjectile doit être envisagée avant tout choix de revêtement nouveau et travaux de réfection du ravalement.



Photo © DR - AQC

Immeuble d'habitation de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Désordres généralisés sur façade ancienne récemment ravalée (3 ans après le ravalement) : gonflement erratique de l'enduit de parement, fissures, lézardes généralisées, cloquages. Incompatibilité entre un support ancien et son ravalement. On note un manque d'étude du support et de son état (stabilité, humidité générale et ponctuelle...), du système de ravalement compatible avec l'existant repéré (choix du revêtement, méthode d'assainissement et nettoyage du support, des bandes zinc couvrant les têtes d'enduit...).



Photo © DR - AQC

Immeuble à pans de bois et façades en plâtre gros du XVIII<sup>e</sup> siècle: sur une façade en très mauvais état, rénovation 5 ans auparavant par application d'un revêtement souple d'imperméabilisation de classe I3. Apparition de cloques dont certaines sont remplies d'eau. L'eau présente dans les cloques peut être issue de la condensation de la vapeur d'eau provenant des baies. Cette situation démontre une inadéquation entre le support plâtre et le revêtement dont la mise en œuvre empêche la perméance de la paroi.



Photo © DR - AQC

Ces photos montrent une dégradation rapide (en 5 ou 6 ans) d'un ravalement mal réalisé avec des travaux non conformes au **DTU** sur un ouvrage existant. Si l'intervention en réparation tarde on voit apparaître une évolution rapide des dégradations, d'autant plus rapide sur les enduits plâtre.

Intervention initiale en restauration, non conforme au **DTU** :

1. décapage peinture sur l'ensemble de la façade ;
2. piochage partiel du plâtre ;
3. rebouchage au plâtre gros ;
4. peinture sur l'ensemble de la façade.

En réparation, piochage total sur l'étage concerné et réfection de l'enduit conforme au chapitre plâtre du **DTU 26.1**.

Pour en savoir plus :



[www.groupe-sma.fr](http://www.groupe-sma.fr)  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)



Retrouvez l'ensemble des  
*Fiches pathologie bâtiment* sur :  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)  
et sur l'[AppliQC](#)