

Entretenir sa maison

Vous souhaitez entreprendre des travaux d'entretien sur l'enveloppe extérieure de votre maison (façades, toit,...). C'est pour vous l'occasion d'intégrer des exigences supplémentaires, d'ordre technique (l'isolation phonique ou thermique, une durabilité accrue des matériaux, ...) ou esthétique (améliorer l'aspect d'une façade, mettre en valeur le caractère de la maison ou un détail,...).

Pour sa réussite, votre projet doit s'adapter à l'architecture de votre maison et à ses contraintes techniques.

Entretenir pour bien vieillir

L'entretien d'une maison vise à améliorer durablement son état technique et esthétique. Il assure la pérennité et la valeur de votre bien immobilier.

Afin de limiter l'entretien ultérieur, admettez le vieillissement naturel des matériaux. Choisissez des matériaux et des traitements de finition qui vieillissent bien: c'est-à-dire des matériaux dont l'aspect peut supporter les traces du temps (patine) ou des

vieillissements différents, et dont la réparation ponctuelle reste possible et simple.



Mettez en valeur l'architecture de votre maison

Les plus belles opérations d'entretien sont celles qui maintiennent et renforcent les qualités de l'existant.

Repérez les parties (un mur sans percement, un socle, une loggia, ...), les éléments (des menuiseries sous le toit, des encadrements, ...), les matériaux ou les traitements qui déterminent l'aspect du bâtiment. Ce sont eux qui donnent à votre maison son identité. Vos travaux doivent en préserver la valeur ou en maintenir l'esprit.

N'importez pas d'éléments imitant l'ancien ou des matériaux "à la mode" qui risqueraient de contrarier le caractère de la maison. Si vous rapportez une isolation par l'extérieur, vérifiez que sa mise en œuvre ne fasse pas disparaître les détails des façades (encadrements, ...)



FICHES DISPONIBLES
GRATUITEMENT
EN MAIRIE D'OVERNAI
ET AU
CAUE DU BAS-RHIN

- ENTREtenir SA MAISON
- RESTRUCTURER SA MAISON
- AGRANDIR SA MAISON
- CONSTRUIRE SA MAISON AVEC LE BOIS
- CLÔTURES ET JARDINS
- DU DEDANS AU DEHORS
- CONDUIRE SON PROJET



▶ Avant de commencer, effectuez un diagnostic technique des problèmes et des contraintes liées à votre bâtiment.

Le diagnostic

- Identifiez les désordres des matériaux de surface (fissures, effritements, éclatements,...) : comprenez leurs causes, vérifiez qu'ils ne proviennent pas d'un problème structurel (tassements, dilatation, fléchissement,...) ou qu'ils n'en ont pas engendrés.
- Tenez compte des différences occasionnées par l'action du climat suivant les diverses orientations des façades (pluie, soleil, vent...).
- Listez les solutions possibles pour intégrer les exigences supplémentaires (isolation, étanchéité...) et vérifiez leur compatibilité esthétique, technique, réglementaire avec le bâtiment et les documents d'urbanisme.



mémo

Détails, marches, et murs en pierre

Les encadrements des fenêtres et des portails, les corniches témoignent parfois de l'histoire de la maison et participent à sa structure ou à son décor.

Remplacez les parties abîmées. Choisissez une technique de rafraîchissement qui n'altère pas la surface protectrice de la pierre.

Conservez les pierres de seuil et d'embranchement apparentes (pas de carrelage). Si elles doivent être changées, reprenez les sections des éléments anciens.

Pour les murs, traditionnellement, seules les pierres parfaitement taillées sont visibles. Si vous tenez à rendre visible un appareillage de pierres irrégulières, la surface du mur rejointoyé doit rester la plus plane possible afin d'empêcher les infiltrations d'eau dans la maçonnerie.

Le bois ou le plâtre servaient, par économie, à imiter la pierre sur certains détails des maisons anciennes. Ce sont des éléments fragiles. Leur traitement (par peinture) doit maintenir l'effet "pierre".



CAUSES ET TRAITEMENTS DE L'HUMIDITÉ

L'humidité des murs est un problème courant. Distinguez-en bien les causes. Un diagnostic efficace vous permettra d'adopter la solution la mieux adaptée.

L'humidité ascensionnelle : la maçonnerie des murs pompe l'eau du sol par capillarité. L'eau dépose, sur son passage, des sels minéraux qui provoquent l'apparition de salpêtre (tâches blanchâtres et efflorescences), l'effritement des crépis et de la peinture, le pourrissement du bois. Il est nécessaire de vérifier qu'une barrière d'étanchéité a été mise en place entre les fondations et les murs. Cette solution n'existe pas dans les immeubles anciens.

Les solutions varient selon le type de problème rencontré :

- ▶ si la remontée est due au ruissellement des eaux de surface, la réalisation d'un drainage périphérique peut suffire.
 - ▶ si la remontée est due aux eaux souterraines, plusieurs types de traitement sont envisageables :
 - la pose de siphons atmosphériques (trous garnis de drains pour augmenter l'évaporation du mur)
 - la neutralisation des capillaires du mur par injection de résines
 - les traitements par électro-osmose (un champ électrique chasse l'eau ou l'empêche de monter).
- Dans tous les cas, n'appliquez jamais un enduit étanche : l'humidité ressortirait plus haut.

La condensation : elle apparaît à la surface et à l'intérieur des parois. Elle est liée à un défaut d'isolation ou de ventilation des locaux.

Améliorez la ventilation soit naturellement (bouches d'aération en partie haute et basse des fenêtres, conduits verticaux dans les locaux de service (cuisine, wc, salle de bains), soit par l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC). Apportez une isolation thermique afin d'éviter les parois froides et les ponts thermiques.

L'humidité d'infiltration : l'eau s'infiltré dans le revêtement de façade, cette humidité est imputable au matériau (enduit trop étanche, qualité de peinture déficiente, zinguerie percée, etc...) ou à un problème de conception (rejaillissement de la pluie sur un sol étanche, saillies sans goutte d'eau,...) ou parfois à une exposition très défavorable. La réfection des éléments en cause suffit à faire disparaître l'humidité.

L'ENTRETIEN DU GRÈS

Le nettoyage se fait par brossage et à l'eau, éventuellement par lavage haute pression. Évitez le sablage ou les produits décapants trop agressifs.

La réparation : limitées en taille et en nombre, les parties abîmées des encadrements peuvent être reconstituées par un mortier à base de liants hydrauliques mélangés à des poudres de grès ou de pigments minéraux de la même teinte que la pierre.

Pour les parties plus importantes ou plus atteintes, vous risquez des problèmes structurels : remplacez alors la pierre abîmée par un grès de résistance équivalente.

Sur les marches, l'application d'enduits ou le placage de carrelages sont à proscrire. Préférez le remplacement par blocs équivalents : vous conserverez la cohérence de l'escalier et votre investissement sera plus durable. Notez qu'il est parfois possible de retourner les emmarchements existants.

La mise en couleur : la restitution de l'aspect naturel des pierres d'encadrement est a priori souhaitable, car l'humidité interne des pierres est fréquente dans notre région.

Cependant, il peut être utile d'envisager l'application d'un badigeon au lait de chaux coloré ou d'une peinture microporeuse lorsque :

- ▶ les pierres sont très abîmées, comportent de nombreuses réparations ou sont déjà peintes et ne peuvent être décapées sans dommages.
- ▶ les encadrements appartiennent à un bâtiment de l'architecture française du XVIII^{ème} siècle : les grès locaux étaient régulièrement peints pour ressembler aux pierres blanches qu'employait l'architecture classique.
- ▶ les encadrements participent à un projet de coloration spécifique du bâtiment.

POUR EN SAVOIR PLUS ...

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES CONSULTABLES AU CAUE :

- MAISON INDIVIDUELLE L'HUMIDITÉ, LES CAUSES ET LES REMÈDES. ADEME, 1994 (TE59)
- RÉHABILITER ET ENTRETIENIR : UN IMMEUBLE ANCIEN POINT PAR POINT - ANAH, ÉD. DU MONITEUR, 1989 (TE31)