

Avant de réparer ou de remplacer des matériaux – les murs extérieurs



Figure 1 Les matériaux de finition extérieurs doivent être durables, attrayants et doivent protéger la maison contre les intempéries

Les matériaux de finition extérieurs doivent protéger la maison contre les intempéries tout en étant agréables à regarder. Ils doivent empêcher la pluie et la neige de pénétrer dans le bâtiment et d'y causer des dommages. Les revêtements de finition extérieurs doivent être suffisamment durables pour résister à l'expansion et à la contraction normales causées par les écarts de température, aux chocs légers que peuvent leur faire subir les gens ou les objets lors des activités quotidiennes et à la détérioration prématurée causée par l'exposition aux rayons du soleil. La réparation ou le remplacement des revêtements de finition extérieurs contribue à protéger votre maison, à préserver sa durabilité et sa structure et à la rendre plus attrayante.

SITUATIONS COURANTES

Certains problèmes s'appliquent à tous les types de revêtement, tandis que d'autres sont propres à des matériaux particuliers.

- **Problèmes s'appliquant à tous les types de revêtement :** L'eau est à l'origine de nombreux problèmes. L'humidité peut s'infiltrer dans un mur à cause d'une défaillance d'éléments de couverture, de solins mal exécutés au-dessus des fenêtres ou des portes et à la base des murs, de problèmes de solin et de calfeutrage à la hauteur des trous de passage ou parce que le revêtement extérieur n'arrive pas à faire obstacle à la pluie. Les revêtements extérieurs peuvent aussi être déficients parce qu'ils ont été mal fixés ou sont mal supportés. On constate aussi des problèmes lorsque le revêtement mural intermédiaire et la membrane de revêtement intermédiaire derrière le revêtement de finition sont inappropriés. Ce dernier peut aussi être taché, endommagé ou sale.
- **Bardage de bois :** Un bardage de bois peut fendre ou pourrir et la peinture qui le recouvre peut se détériorer.
- **Bardage de vinyle ou de métal :** Ces bardages peuvent subir les effets du temps, se décolorer, se fissurer, se bosseler ou gauchir.

- **Maçonnerie :** Les problèmes de maçonnerie comportent l'efflorescence (taches blanches d'aspect crayeux), la désagrégation du mortier, la fissuration ou le détachement des briques, l'écaillage (détachement de la couche extérieure) ou l'effritement.
- **Stucco :** Le stucco présente souvent des fissures de même que des zones lâches ou endommagées.

MAISON SAINES^{MC}

Un projet de rénovation constitue une excellente occasion de rendre votre maison plus saine, à la fois pour vous, pour votre collectivité et pour l'environnement. Quand vous rénovez vos murs extérieurs, assurez-vous de tenir compte des aspects suivants :

- **Santé des occupants :** pare-air et pare-vapeur appropriés; bonne ventilation afin de prévenir toute accumulation de contaminants chimiques à l'intérieur de la maison, lesquels sont émis par les matériaux de revêtement extérieurs; choisir les matériaux avec soin afin de maintenir la qualité de l'air intérieur.
- **Efficacité énergétique :** isolation et étanchéisation à l'air efficaces permettant de réduire la consommation d'énergie.
- **Utilisation efficace des ressources :** matériaux durables fabriqués à partir de produits renouvelables ou écologiques pouvant soutenir les conditions climatiques prévues.

- **Responsabilité environnementale :** matériaux produits localement afin de réduire les besoins de transport; séparation des matériaux réutilisables ou recyclables et des déchets; élimination appropriée des déchets dangereux, surtout les peintures au plomb et les bardages en amiante.
- **Abordabilité :** performance améliorée pour réduire les frais relatifs à l'énergie et à l'entretien.

LA MAISON COMME UN SYSTÈME

Une maison, c'est beaucoup plus qu'un toit reposant sur quatre murs. C'est un système interactif composé de nombreux éléments, dont la structure de base, les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC), l'environnement extérieur et les occupants. Chaque élément a une incidence sur la performance du « système », c'est-à-dire la maison en entier. La rénovation vous donne l'occasion de rehausser cette performance.

Si les murs extérieurs ne protègent pas la maison des éléments, on peut s'attendre à d'autres problèmes dans la maison.

ÉVITEZ LES SURPRISES

Une défaillance des revêtements de finition extérieurs signifie souvent que la pluie ou la neige peuvent pénétrer dans l'enveloppe du bâtiment. Cela peut aussi vouloir dire que les matériaux se détérioreront. La défaillance peut résulter de l'utilisation de matériaux

défectueux ou d'une mauvaise mise en oeuvre. Toutefois, certaines causes des défauts sont indirectes et peuvent être attribuées à la défaillance d'un autre composant du bâtiment. Vous trouverez ci-après des exemples de situations probables auxquelles les

gens doivent faire face. Comme chaque situation est unique, vous devrez peut-être faire appel à un spécialiste qualifié pour effectuer un examen attentif de la situation, trouver les problèmes et suggérer les meilleures solutions.

POSEZ-VOUS LES QUESTIONS SUIVANTES . . .

ENVISAGEZ VOS OPTIONS . . .

À DÉFAUT DE QUOI . . .

Problèmes s'appliquant à tous les types de revêtement

- Le revêtement extérieur présente-t-il des taches, des signes d'usure ou de détérioration inégale? Pouvez-vous voir des dommages sur le revêtement intérieur au même endroit?
- Le bardage est-il déformé ou déplacé?
- Le bardage est-il endommagé à la surface du sol ou à proximité?
- Colmatez les zones d'infiltration de la couverture. Vérifiez les solins et réparez-les au besoin.
- Calfeutrez les fissures autour des portes, des fenêtres et des trous de passage. Réparez tout dommage.
- Enlevez les éléments de bardage lâches ou déformés et remplacez-les.
- Refaites l'aménagement paysager pour que le bardage soit à au moins 200 mm (8 po) du sol fini.
- Ajoutez une rallonge aux descentes pluviales des gouttières.
- Une infiltration d'humidité ininterrompue détériorera les revêtements de finition intérieurs et extérieurs et endommagera la structure.
- Les bardages lâches ou déformés ne peuvent pas protéger le bâtiment contre les intempéries et pourraient se détacher.

AVANTAGES

- Le fait de réparer ou d'améliorer le matériau de finition extérieur peut faire des miracles en ce qui concerne l'apparence de votre maison.
- Vous ressentirez une fierté nouvelle à l'égard de votre maison et pourrez avoir l'esprit tranquille, sachant qu'elle sera protégée des intempéries.
- Votre maison aura aussi fière allure et paraîtra bien entretenue. Sa valeur de revente n'en sera que supérieure.

POSEZ-VOUS LES
QUESTIONS SUIVANTES . . .

ENVISAGEZ VOS
OPTIONS . . .

À DÉFAUT DE QUOI . . .

Bardage de bois

- La peinture est-elle cloquée ou soulevée?
- Le bois est-il fendu?
- Le bois est-il pourri par endroits?
- Le bardage de bois dur s'est-il déformé?
- Maintenez le bardage de bois bien propre, peint et scellé. Rafraîchissez la finition tous les quatre à cinq ans ou au besoin. Scellez les murs de l'intérieur afin de juguler les fuites d'air. Assurez une bonne ventilation pour réduire le taux d'humidité à l'intérieur.
- Protégez les extrémités, les joints et les espaces de joint des bardages en panneaux de fibres durs. Refaites l'aménagement paysager pour que le bardage soit à au moins 200 mm (8 po) du sol fini.
- Un bardage de bois qui n'est pas entretenu continuera de se détériorer. Les fuites d'air non maîtrisées qui surviennent de l'intérieur de la maison transportent l'humidité à l'extérieur et peuvent agir sur le bardage. Un excès d'humidité dans la maison ne fait qu'empirer ce problème.
- Tout bardage de bois non peint peut absorber de l'humidité, gonfler et se détériorer.
- Si le bardage est trop près du sol, il peut absorber de l'eau et se tacher à cause des éclaboussures. Les panneaux de bois dur peuvent gauchir. Et quand ils sont mouillés, les panneaux de bois et de fibres durs peuvent pourrir.

Bardage de métal ou de vinyle

- Le bardage a-t-il l'air crayeux?
- Le bardage métallique est-il corrodé ou piqué?
- Le rebord des éléments qui se chevauchent présente-t-il des taches d'eau ou de la mousse?
- Nettoyez et peignez le bardage de métal afin de le protéger contre le farinage, la corrosion et la piquuration. Remplacez ou peignez les bardages de vinyle crayeux.
- Vérifiez les solins et effectuez les réparations qui s'imposent. Les taches d'eau ou la mousse sous les rebords révèlent la présence d'humidité derrière le bardage. Scellez les voies de passage de l'air à l'intérieur de la maison. Ventilez bien les pièces afin de réduire le taux d'humidité.
- Un bardage de métal ou de vinyle crayeux et décoloré peut enlaidir une maison. Un bardage corrodé n'est pas attrayant et offre peu de protection.
- L'humidité emprisonnée derrière le bardage peut endommager le revêtement de finition intérieur et la structure du bâtiment.

Bardage de métal ou de vinyle (suite)

- Le bardage métallique est-il bosselé? Le bardage de vinyle est-il fissuré?
- Le bardage a-t-il gauchi?
- Réparez les bosses du bardage métallique avec du mastic de finition pour automobile et refaites la finition. Au besoin, remplacez l'élément endommagé.
- Réparez le bardage de vinyle fissuré avec un mastic de la même couleur ou remplacez-le.
- Enlevez les bardages de métal ou de vinyle gauchis et remettez-les en place convenablement.
- Les bosses et les fissures sont disgracieuses. L'eau peut s'infiltrer par les fissures.
- Un bardage qui a gauchi est peu attrayant et favorise les infiltrations d'eau. Il peut s'ensuivre un relâchement ou le détachement du bardage. L'apparence est importante pour la valeur de revente.

POSEZ-VOUS LES
QUESTIONS SUIVANTES . . .

ENVISAGEZ VOS
OPTIONS . . .

À DÉFAUT DE QUOI . . .

Maçonnerie

- Les briques sont-elles sales?
- Les briques portent-elles des marques d'efflorescence (sortes de taches crayeuses blanchâtres)?
- Le mortier se désagrège-t-il?
- Les briques sont-elles fissurées ou détachées?
- Les briques s'effritent-elles ou s'écaillent-elles?
- Nettoyez les briques avec un appareil à vapeur haute pression. Ce procédé peut ne pas convenir aux placages de brique âgés ou aux ouvrages de maçonnerie en mauvais état.
- Réparez les solins et le calfeutrage. Scellez les voies de fuite d'air à partir de l'intérieur de la maison. L'infiltration d'humidité est une source d'efflorescence. Ventilez la maison afin de réduire le taux d'humidité à l'intérieur.
- Grattez le vieux mortier qui s'effrite et rejointoyez. Entretenez les solins, le calfeutrage et la mitre de la cheminée.
- Réparez ou remplacez les briques fissurées ou détachées. Si les dommages sont importants, consultez un ingénieur pour vérifier la possibilité de problèmes de tassement des fondations.
- Réglez les problèmes d'infiltration d'eau et remplacez les briques.
- Les briques sales déparent une maison.
- Les efflorescences sont disgracieuses et doivent être considérées comme un présage de l'effritement du mortier, de l'écaillage de la brique et de dommages structuraux.
- Un mortier qui se désagrège, des briques fissurées ou détachées et des problèmes liés aux solins et aux mastics de calfeutrage continueront de permettre l'infiltration d'eau. Il s'ensuivra d'autres problèmes d'effritement, d'efflorescence et d'écaillage et peut-être même des dommages à l'intérieur.

POSEZ-VOUS LES QUESTIONS SUIVANTES . . .

ENVISAGEZ VOS OPTIONS . . .

À DÉFAUT DE QUOI . . .

Stucco

- Le revêtement est-il fissuré?
- Des zones sont-elles lâches ou endommagées?
- De la mousse ou des algues poussent-elles sur le stucco?
- Remplissez les petites fissures et les imperfections puis peignez-les. Les mouvements structuraux provoquent habituellement des fissures. Dans le cas des fissures qui s'agrandissent, consultez un inspecteur en bâtiment qualifié. Résolez le problème, puis scellez ou réparez la fissure. N'utilisez pas de produits de scellement imperméables.
- Détachez et remplacez le stucco lâche. L'eau qui gèle derrière le stucco peut provoquer le détachement de grandes surfaces du revêtement.
- La croissance d'algues ou de mousse révèle un fort taux d'humidité. Réduisez au minimum les voies d'infiltration à travers le stucco.
- Les petites fissures qui lézardent le stucco peuvent favoriser l'infiltration d'eau et entraîner le détachement de grandes zones de revêtement et la possible détérioration de la structure.
- Le mouvement structural qui provoque la fissuration du stucco peut indiquer un problème beaucoup plus grave.
- Les grandes zones de stucco qui se sont détachées sont disgracieuses et ne peuvent protéger la maison des intempéries.
- Des taux d'humidité élevés perpétuent la dégradation de la structure.

COMPÉTENCES POUR RÉALISER LES TRAVAUX

Un propriétaire bricoleur pourra faire lui-même une bonne partie des travaux, comme :

- L'entretien des bardages (nettoyage, peinture et scellement)
- Le réaménagement paysager

- Le scellement des voies de fuites d'air par l'intérieur de la maison
- La réparation des bosses ou des fissures
- L'enlèvement d'un revêtement pour le remettre en place correctement
- Le scellement des petites fissures du stucco

Faites appel à une entreprise de maçonnerie professionnelle pour nettoyer, rejointoyer ou remplacer les briques, à un entrepreneur spécialisé dans la pose de stucco pour réparer de grandes zones endommagées et à un ingénieur professionnel pour résoudre les problèmes importants de tassement des fondations.

Utilisez cette feuille de travail pour évaluer les problèmes de vos murs extérieurs et planifier votre stratégie de réparation.

Feuille de travail pour la réparation du revêtement extérieur					
Problème	Options	Avantages	Inconvénients	Aide requise	Coût estimatif

ÉTABLIR LE COÛT DES TRAVAUX

Le coût des réparations essentielles dépendra en grande partie de l'état de détérioration des matériaux de revêtement en place et de la gravité

des causes sous-jacentes. Ces facteurs dicteront quels matériaux de finition devront être remplacés plutôt que réparés ainsi que l'ampleur de la

main-d'oeuvre spécialisée requise. Utilisez la liste de vérification ci-dessus pour évaluer vos options.

Pour en savoir davantage sur les feuillets *Votre maison* et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca ou communiquez par téléphone : 1-800-668-2642 ou télécopieur : 1-800-245-9274.

Publications payantes

<i>Matériaux de construction pour les personnes hypersensibles à l'environnement</i>	N° de commande 61278
<i>Rénovation de la Maison saine^{MC}</i>	N° de commande 61151
<i>Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant</i>	N° de commande 62115
<i>Guide technique du rénovateur</i>	N° de commande 61330
<i>Guide d'assainissement de l'air : comment cerner et régler les problèmes de qualité de l'air de votre habitation</i>	N° de commande 61270

Publications gratuites

Feuillets **Votre maison**

<i>Mesurer l'humidité dans votre maison</i>	N° de commande 62075
<i>Après une inondation</i> – liste de vérification pour le propriétaire-occupant	N° de commande 60605
<i>Combattre la moisissure</i> – guide pour les propriétaires-occupants	N° de commande 60606
<i>Le choix d'un entrepreneur</i>	N° de commande 62278
<i>Avant de rénover votre sous-sol</i> – aspects structureux et conditions du sol	N° de commande 62249
<i>Le choix d'un inspecteur en bâtiment</i>	N° de commande 62840
<i>Modèle de contrat de rénovation</i>	N° de commande 62352
<i>Évaluation des travaux de rénovation</i>	N° de commande 62247
<i>Avant de réparer ou de remplacer le revêtement du toit</i>	N° de commande 62259

©2000, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL
Révision : 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2008

01-05-08

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.