



L'entretien régulier des toitures plates n'est toujours pas un réflexe de base



Guido Verschueren

Tout comme les façades, la menuiserie extérieure ou d'autres parties importantes d'un bâtiment, un toit plat requiert inspection périodique, entretien et réparation. Bien que les experts insistent depuis longtemps sur la nécessité d'un entretien structurel, les toitures sont souvent oubliées, avec toutes les conséquences que cela entraîne. « On ne peut en général toujours pas parler d'un réflexe d'entretien », témoigne Guido Verschueren, Sales Technical Manager chez Soprema et actif dans le métier depuis plus de trente ans. Outre l'importance de l'entretien, il pointe pour nous, dans ce sixième article de la série sur les toitures bitumineuses, les principaux points d'attention lors d'une rénovation structurelle et thermique.

Guido Verschueren : « L'entretien du toit est très important : en intervenant à temps, on peut éviter de nombreuses complications et coûts de réparation. Malgré cela, ce n'est toujours pas une évidence pour de nombreux propriétaires. On a l'habitude de nettoyer et entretenir son habitation mais on oublie souvent que le toit a lui aussi besoin d'un minimum d'entretien.

À quels intervalles faut-il inspecter le toit pour le garder en bon état ?

Il faudrait monter sur le toit deux fois par an pour vérifier si les évacuations ne sont pas obstruées, si des crasses ne se sont pas accumulées et si des mauvaises herbes n'ont pas poussé – leurs racines peuvent en effet être très agressives et endommager à terme le revêtement de toiture. Si la maison ou le bâtiment est situé à proximité d'arbres ou d'activités industrielles, le risque que l'un de ces problèmes ne se pose est encore plus grand.

Idéalement, il faut contrôler la toiture une fois avant l'hiver (lorsque les feuilles sont déjà tombées) et une fois après l'hiver (lorsque le temps froid est en grande partie oublié). Il s'agit de bien examiner si l'étanchéité à l'eau autour des coupoles, trop-pleins, cheminées, angles et rives n'est pas endommagée. Les jardins de toit demandent un entretien spécifique supplémentaire (engrais, arrosage, coupe ...), de même que les parkings en toiture (action du gel et du salage). »

Les propriétaires du toit peuvent-ils s'en charger eux-mêmes ?

En principe oui, mais pour des raisons de sécurité et de compétence, il est préférable de faire inspecter périodiquement son toit par un entrepreneur d'étanchéité. Un contrat d'entretien est recommandé lorsqu'on a affaire

à une grande surface de toiture ou dans le cas d'une garantie assurée sur le placement. Cela signifie qu'une firme spécialisée veille à ce que le toit reste en parfaite condition, par un contrôle méticuleux et un nettoyage des détails de toiture, des évacuations, trop-pleins et crapaudines. En cas de problème d'étanchéité ou de dommage à la membrane, la firme élabore une proposition de réparation. Il est alors conseillé de ne pas laisser les choses en l'état, car des fuites peuvent avoir de sérieuses conséquences. Si l'isolation de toiture – l'élément le plus coûteux de la toiture – prend l'eau, elle perd sa capacité isolante et est dans le pire des cas à remplacer, avec d'énormes coûts à la clé.

Conclure un contrat d'entretien n'est donc pas une mauvaise idée...

Certainement pas. L'entretien des toits plats est d'ailleurs imposé par la norme B46-001. En outre, en cas de dégâts des eaux, les compagnies d'assurances accordent de plus en plus d'importance à l'entretien du toit, jusqu'à se retirer s'il apparaît que le toit endommagé n'a pas été suffisamment entretenu dans le passé. Le fait de ne pas procéder à l'entretien durant la période de garantie légale de dix ans peut aussi entraîner l'annulation de la garantie de l'entrepreneur d'étanchéité. Pour résumer : mieux vaut prévenir que guérir.

Un contrat d'entretien demande sans doute un plus grand investissement de départ, mais revient moins cher sur le long terme que la réparation de dommages importants. ABEE, l'Association Belge des Entrepreneurs d'Étanchéité, dispose d'un modèle de contrat qui facilite sensiblement la conclusion d'une telle convention d'entretien. Ce document décrit l'étendue des prestations à réaliser. Propriétaire et entrepreneur d'étanchéité n'ont



L'entretien régulier des toitures plates n'est toujours pas un réflexe de base



Guido Verschueren

plus qu'à se mettre d'accord sur un prix au mètre carré et peuvent prolonger le contrat comme ils le souhaitent.

Le bitume est-il un matériau facile à entretenir ?

Étant donné que la durée de vie prouvée des membranes bitumineuses peut aller jusqu'à quarante ans et plus, l'étanchéité en elle-même ne nécessite en principe aucun entretien particulier – en dehors du nettoyage annuel de la surface du toit, bien évidemment. Et quand il est quand même question d'un petit défaut (par exemple un joint ouvert), celui-ci est facile à réparer. Les toitures bitumineuses peuvent de plus être entretenues en toute sécurité puisqu'elles sont généralement composées de deux couches. Si la couche supérieure est endommagée, on peut toujours compter sur la sous-couche pour protéger la toiture. Enfin, la surface des membranes bitumineuses est légèrement rugueuse, ce qui la rend naturellement antidérapante par temps humide ou pluvieux.

Les toitures bitumineuses sont-elles aussi faciles à rénover ?

Une fois la date de péremption de l'étanchéité atteinte, celle-ci peut recevoir une nouvelle couche supérieure de 4 mm d'épaisseur, assurant ainsi trente à quarante ans supplémentaires de tranquillité. Évidemment, on ne peut pas répéter cette opération à l'infini. Lorsqu'un vieux toit a déjà été rénové plusieurs fois de cette manière, il est temps de se débarrasser de l'ancienne toiture et de la remplacer par un nouveau système de toiture avec un pare-vapeur bitumineux, une isolation à haut rendement et une étanchéité bitumineuse bicouche. Dans de nombreux cas, les membranes inférieures ont été superposées parce qu'il y a eu dommages ou infiltrations et que de l'humidité se trouve peut-être emprisonnée entre les différentes couches. Rénover peut aussi s'avérer nécessaire lorsque le toit reçoit une autre fonction (par exemple accueillir des panneaux solaires).

Lorsque le toit possède encore son étanchéité d'origine et est encore relativement en bon état, il n'est pas remplacé mais plutôt réparé localement, pour éventuellement faire office par la suite de pare-vapeur pour le nouveau

revêtement. Le choix entre rénovation partielle ou totale dépend fortement de la situation (contraintes thermiques et mécaniques, membranes d'étanchéité utilisées, qualité d'exécution, ...).

Les normes d'isolation étant devenues plus sévères ces dernières années, de nombreux toits reçoivent une isolation supplémentaire. À quoi faut-il faire attention dans ce cas ?

Avant toute chose, il faut connaître l'épaisseur de l'isolation existante, sa valeur d'isolation, de quel matériau il s'agit, s'il est encore parfaitement sec – bref : s'il est possible de construire sur l'existant ou pas. Si oui, l'étanchéité existante servira de pare-vapeur. Outre la surisolation d'un toit chaud, la 'rénovation thermique' comprend également la transformation d'une toiture froide en une toiture chaude (en remplaçant l'isolation de la face inférieure du support par une isolation sur la face supérieure de celui-ci) ou le placement d'une isolation inversée (isolation par-dessus l'étanchéité).

Par ailleurs, des interventions seront généralement requises au niveau des rives et des détails de toiture parce leur hauteur ne sera plus suffisante dans de nombreux cas. Outre le plan horizontal, les relevés devront aussi être davantage isolés pour garantir la continuité de l'isolation thermique (afin d'obtenir des nœuds constructifs acceptables en PEB). Enfin, il faut toujours veiller à éviter les problèmes de condensation. Des informations utiles à ce sujet sont disponibles dans la NIT 215 et autres publications du CSTC.

Quelles sont les erreurs les plus courantes lors de la rénovation de toits plats ?

On investit trop peu dans les études préliminaires, alors que c'est déterminant pour la qualité de la rénovation. Placer simplement une nouvelle couche parce qu'il est question de fuite ou de problèmes d'humidité ne



L'entretien régulier des toitures plates n'est toujours pas un réflexe de base



Guido Verschueren

suffit pas ! Il faut d'abord analyser d'où proviennent les complications et comment elles sont apparues.

Les entrepreneurs d'étanchéité ont l'obligation de signaler aux propriétaires les défauts qui ne seraient peut-être pas directement visibles. Sur base d'une analyse approfondie de la composition et de l'état de la toiture – y compris par sondage le cas échéant – on peut déterminer la cause du problème et comment le solutionner. Les points d'attention sont les détails de toiture, la stabilité du plancher de toit, le type d'isolation, son épaisseur, son état et son emplacement, la classe de climat intérieur, la présence et l'état du pare-vapeur, la présence éventuelle d'humidité dans la toiture, l'adhérence des différentes couches, la pente ... Parfois, ce n'est pas tant l'étanchéité qui est en cause mais d'autres facteurs (comme la régulation de l'humidité). La pose récente de nouveaux châssis et l'apparition concomitante de taches de moisissure est un exemple classique.

Avez-vous encore quelques précieux conseils à donner aux architectes ? Comment peuvent-ils anticiper un futur entretien ou une rénovation ?

En prévoyant des relevés plus hauts, on anticipe sur des modifications ultérieures. Qui sait si la législation énergétique future n'exigera pas des isolants encore

plus épais ? Allonger les relevés d'étanchéité n'est d'ailleurs pas chose toujours aisée. Là où elle ne pose généralement pas trop de problèmes à hauteur des rives ou de murs massifs, une telle intervention est plus difficilement réalisable à hauteur de raccords avec des murs creux ou des portes d'accès au toit. L'augmentation de la hauteur des relevés est en effet limitée dans ce cas par les niveaux des membranes de drainage de la coulisse ou des seuils. Afin d'éviter des travaux laborieux comme démonter la maçonnerie de parement par tronçons successifs, il existe des solutions de rechange comme la finition étanche du mur creux, la réalisation de relevés plus bas à certains endroits, l'application d'une isolation moins épaisse juste contre le mur creux (sous la forme d'une gouttière en pente et avec une évacuation/gargouille ...). On peut compenser la perte de résistance thermique en augmentant légèrement l'épaisseur de l'isolation thermique du reste du toit.

Les architectes peuvent également apporter leur contribution à la sécurité. Si des installations techniques en toiture demandent un entretien régulier, il est conseillé de prévoir dès la conception des balustrades permanentes ou des relevés suffisamment hauts (faisant aussi office de garde-corps). Étant donné que sur des toitures ainsi fréquentées on marche régulièrement sur l'étanchéité, prévoir des chemins d'accès pour protéger la couverture n'est pas un luxe.



Vous trouverez plus d'informations sur les toitures plates bitumineuses sur www.bitumeninfo.be.

