

Bien entretenir sa maison : c'est rentable et économique !

Posséder une propriété demeure économiquement une bonne affaire. L'argent investi pour son achat et son entretien vous revient à la vente; surtout si, comme propriétaire avisé, vous avez fait régulièrement les travaux nécessaires pour maintenir le bon état de votre maison et assurer la durabilité à long terme de ses différentes composantes. Sinon, au moment de la vente, l'acheteur calculera les coûts de réparation pour remettre la propriété en bon état en demandant, bien souvent, une réduction conséquente du prix de vente.

Une maison nécessite à chaque année et ce, judicieusement au printemps, d'en observer les différentes parties et détecter rapidement l'usure prématurée ou la dégradation d'un élément, pour intervenir et corriger le défaut constaté. Raison de plus pour maintenir ou choisir des matériaux qui s'entretiennent bien et facilement : entre autres, le bois des revêtements des murs, la tôle des toitures, les encadrements des fenêtres.

C'est une bonne pratique de mener annuellement cette observation : c'est une façon de ne pas avoir de surprise et, surtout, d'intervenir à temps pour éviter la perte ou la dégradation irréversible d'un élément.

Tous les matériaux de nos maisons, soumis aux intempéries du climat et aux rayons solaires, se dégradent et exigent des réparations qui, lorsqu'on intervient à temps, demeurent abordables et peu coûteuses. Trop attendre avant d'intervenir, contribue à multiplier les coûts et nous inciter à modifier certains détails sous prétexte d'économiser, faisant en sorte que la maison perd progressivement ces détails qui font son cachet et sa personnalité.

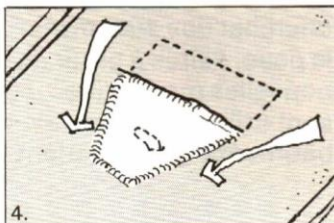
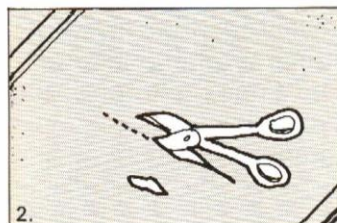
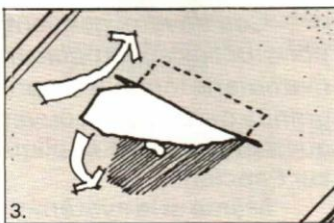
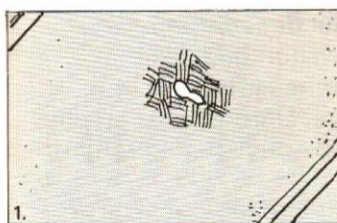
Voici quelques conseils pour guider l'entretien de votre maison.

A. Toiture, corniche et cheminée

La toiture constitue un trait fort de la personnalité d'un bâtiment. Visible de partout, elle doit être entretenue et son revêtement, qu'il soit de tôle, de bardeau de bois ou de bardeau d'asphalte, être maintenu en bon état.

La toiture de bardeau de bois peut être réparée, si nécessaire, en remplaçant les bardeaux de bois détériorés de la même façon que sur un mur (voir «Revêtements de murs»).

De même, une couverture de tôle, en apparence rouillée, peut-être poncée pour enlever la rouille, puis recevoir une couche d'apprêt à métal et une couche de peinture pour lui redonner son éclat, couleur «aluminium». S'il s'agit d'une couverture de tôle à la canadienne, certaines parties détériorées peuvent être remplacées par de nouvelles pièces, de la façon ci-après illustrée.

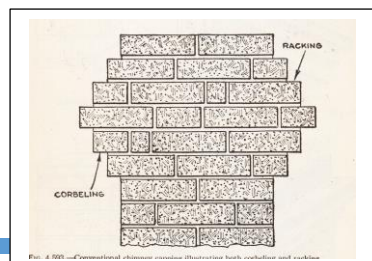


1. La partie à couvrir doit être propre, sans peinture, rouille ni saleté.
2. On pratique une incision en amont de la perforation de sorte que le métal de la couverture chevauche la pièce ajoutée.
3. On insère une partie de la pièce sous la couverture, et la section exposée est découpée à angle pour permettre l'écoulement de l'eau.
4. Une fois la pièce installée, on en soude les 4 côtés.

Source : Guide Toitures traditionnelles, Héritage Montréal

La souche de Cheminée

La cheminée demeure un témoin historique important pour un bâtiment résidentiel. Il rappelle qu'avant l'avènement de l'électricité au XXe siècle, toutes les maisons possédaient une cheminée et parfois plus d'une. La cheminée, reliée au foyer, servait au chauffage et elle ponctuait le faîte de la toiture avec élégance. À St-Apollinaire, les cheminées avaient très souvent cette particularité de présenter à leur sommet un renflement fait de briques posées par encorbellement lui donnant davantage de prestance. Les joints de la souche extérieure de la cheminée, exposés aux intempéries, se dégradent avec le temps et demandent un rejointoiement, qu'un maçon d'expérience réparera avec doigté. Même si certains ne se servent plus du foyer pour se chauffer, la conservation de la souche de la cheminée s'impose car elle rehausse la toiture et lui donne sa marque de commerce, tout en rappelant l'histoire de ce mode de chauffage.



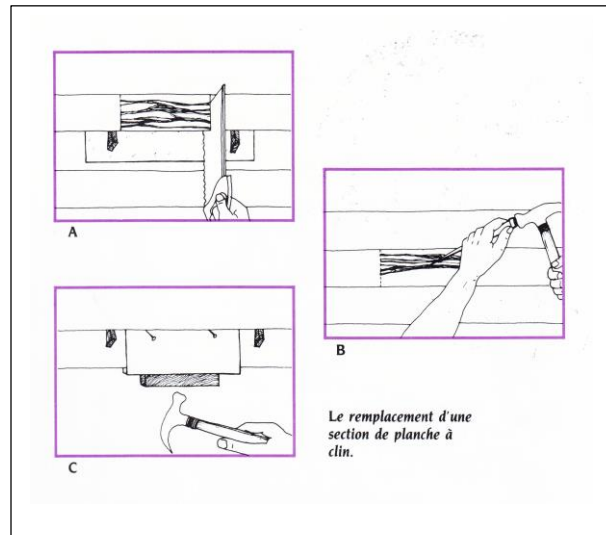
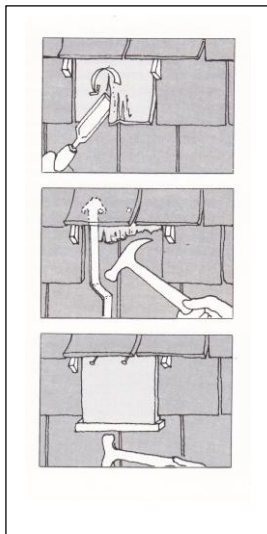
La corniche

La corniche, protégée par la toiture, demeure habituellement en bon état et ne nécessite qu'une nouvelle couche de peinture à tous les 10 ans environ. Son détail de conception est particulier selon le style et l'époque du bâtiment. Souvent elle est décorée de modillons ou de corbeaux de bois, de panneaux de bois moulurés.

B. Revêtements des murs

Les revêtements de bois sur les murs, qu'ils soient de bardeau de bois ou de planches à clin posées à l'horizontale, demeurent des choix écologiques et durables. Le bois est un des rares matériaux qui s'entretient ou se répare facilement, et dont les assemblages et moulurations peuvent être reproduites sans difficulté.

Des bardeaux détériorés ou des planches brisées peuvent être remplacés méthodiquement en s'inspirant des dessins suivants :



Source : guides techniques Héritage Montréal et Ville de Québec

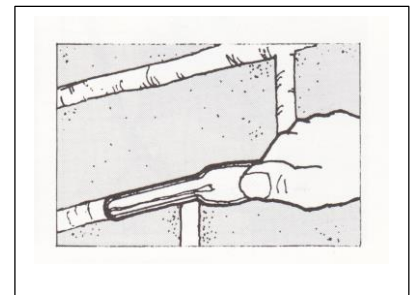
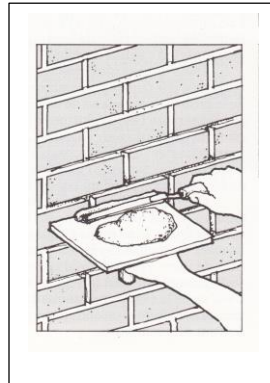
Les planches cornières

Les planches cornières installées aux 4 coins du bâtiment exigeront une couche de peinture au même rythme que le revêtement de bois des murs. Il sera facile de les réparer et de maintenir leur détail d'exécution.



C. Maçonnerie de pierre ou de brique

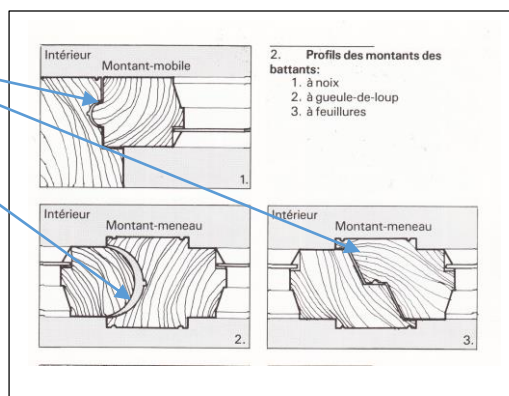
La maçonnerie constitue un des meilleurs ouvrages de construction. Une inspection annuelle permettra de détecter les défaillances du revêtement de maçonnerie ou, par exemple, de constater que certains joints se sont détériorés. Habituellement, on observera des joints évidés aux endroits où l'eau de pluie s'accumule davantage : sous les tablettes des fenêtres et au bas des murs. Cette eau, sous l'action des cycles de gel et dégel, brise le mortier des joints. Un maçon pourra simplement vider les joints et procéder au rejointoiement de ces parties de maçonnerie sans devoir refaire les joints de toute la maçonnerie.



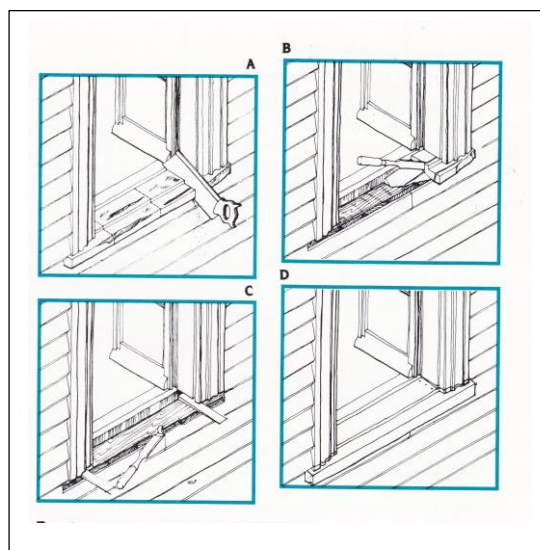
D. Fenêtres et portes et encadrements

Les fenêtres, à l'image des yeux humains, donnent aux bâtiments leur style et leur caractère. Les fenêtres de bois traditionnelles, composées d'une fenêtre et d'une contrefenêtre (cette dernière posée du côté extérieur) offrent le meilleur ratio thermique. La contrefenêtre protège la fenêtre intérieure et double l'isolation de l'ouverture. L'été, la contrefenêtre est remplacée par une moustiquaire et permet de profiter d'une ventilation naturelle de qualité. La moustiquaire en place, l'ouverture partielle de la fenêtre à guillotine ou à battants permet de faire entrer et de contrôler l'apport d'air frais. Une fenêtre bien peinte ne demande pas de nouvelle peinture avant 6 à 8 ans, sauf à l'endroit de la tablette et du linteau au haut de la fenêtre qui reçoivent davantage d'eau : il suffit de peindre plus fréquemment ces deux éléments selon l'état de la peinture. Une bonne pratique consiste à appliquer de la peinture ou de la teinture opaque à l'eau sur les encadrements et l'ensemble des fenêtres, et de la peinture ou de la teinture à l'acrylique de la même couleur sur les parties horizontales, telles la tablette et le linteau. Le dessin ci-après illustre les façons dont les deux battants des fenêtres à battants s'emboîtent l'un dans l'autre ; les feuillures ou les profils cachés de la jonction des deux battants ne doit pas être surpeinturée : trop de peinture empêchera la bonne fermeture et diminuera l'étanchéité de la fenêtre.

Il faut éviter de peindre ces endroits cachés qui assurent la fermeture étanche des battants.



L'illustration suivante montre comment remplacer une tablette de fenêtre dégradée : la tablette n'est habituellement pas solidaire du cadre bâti de la fenêtre et peut donc être facilement remplacée.



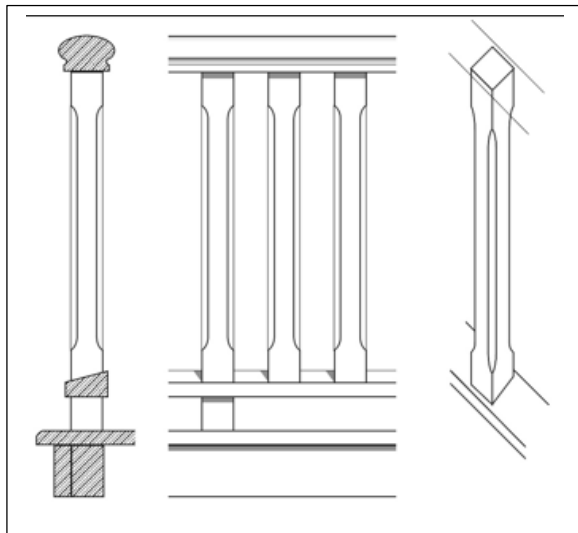
Les encadrements

Les encadrements sont l'habit des fenêtres et leur donnent tout leur caractère et leur parure. Plusieurs modèles existent à Saint-Apollinaire et devraient être jalousement protégés, réparés et peints.



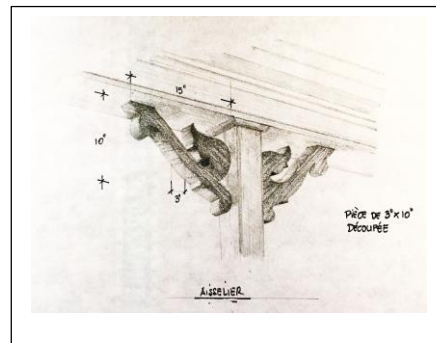
E. Galeries, balcons et garde-corps

Une galerie couverte ou non d'une toiture constitue une composante esthétique de qualité pour une propriété; elle contribue au confort des occupants et nous rapproche de la nature. La menuiserie du garde-corps, de l'escalier d'accès et les colonnes de soutien structural de la toiture de la galerie participent à la qualité et au cachet d'ensemble de la propriété. Tous les éléments de menuiserie s'entretiennent bien et peuvent être facilement réparés ou reproduits. Il faut en observer les moindres détails d'origine qui témoignent de la qualité de leur exécution et du soin apporté au travail de ces éléments. Une inspection visuelle fréquente permettra de détecter un barreau ou une colonne à remplacer. Rarement tout est à refaire : aussi l'entretien régulier assurer la bonne conservation de cette menuiserie et constitue une mesure économique. Plutôt que de repousser l'entretien et d'être face à une situation où beaucoup serait à refaire, on sera avisé de corriger les défaillances apparentes rapidement afin de conserver la beauté de l'ouvrage original.

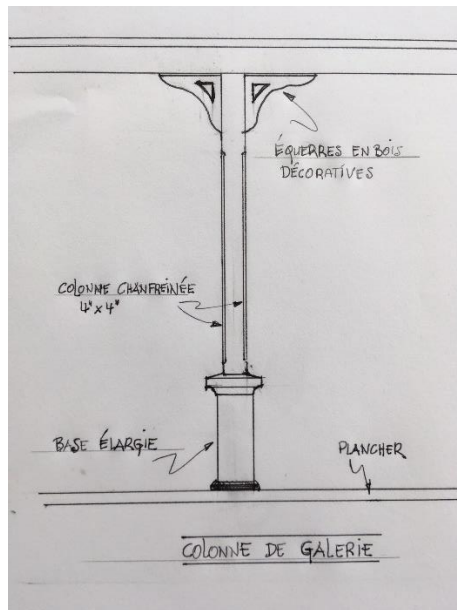


Dessin illustrant la bonne façon d'avoir un garde-corps solide et durable : les barreaux chanfreinés, découpés ou tournés, sont insérés sous la main courante qui les protègent; cette dernière est arrondie pour faciliter l'évacuation de l'eau de pluie et assurer sa longévité.

Un aisselier, une équerre décorative ou tout autre élément détérioré du décor de la galerie peut être reproduit en se servant d'un élément original pour le reproduire.

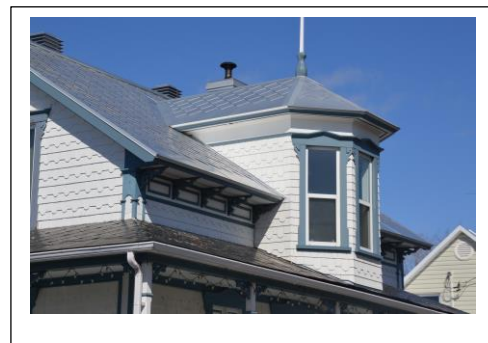


Les illustrations qui suivent montrent le traitement habituel des colonnes de soutien élargies à leur base et chanfreinées :



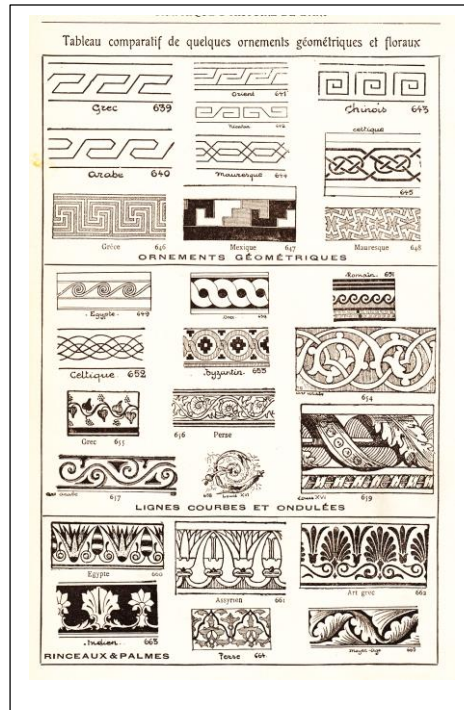
F. Éléments modulant le plan de façade : logettes, oriels, tourelles, avant-corps, etc.

Ces éléments, qui s'accrochent au bâtiment, lui donnent une personnalité unique, contribuent à la beauté de l'ensemble et rappellent son époque de construction. Leur présence n'est pas gratuite : elle procure davantage de confort à l'occupant. En modulant la façade du bâtiment, ces éléments donnent de la valeur et de l'intérêt. L'entretien régulier permet de les maintenir en bon état et de conserver leur présence essentielle à l'architecture originale du bâtiment. Étant faites tout de bois, ces « petites constructions » s'entretiennent à merveille pour autant qu'on observe la façon dont elles sont érigées et que les travaux de réparation en maintiennent les qualités premières et les détails d'exécution. Tout peut être fait et reproduit lorsqu'on travaille le bois.



G. Décor stylistique selon l'époque du bâtiment

Beaucoup de bâtiments possèdent des détails d'exécution uniques qui témoignent de la dextérité et du talent des bâtisseurs. De la dentelle de bois orne les corniches, les galeries, les logettes, les planches cornières et d'autres composantes. Cette dentelle nous rappelle par sa nature l'époque et le style du bâtiment. Son entretien et sa conservation demeurent essentielles au maintien de la valeur architecturale d'un bâtiment et font partie de son «ADN». Un œil attentif saura réparer adéquatement ces petits éléments de bois décoratifs et les maintenir en place pour protéger la valeur picturale et économique du bâtiment.



Dessin illustrant différents motifs d'ornement utilisés selon le style et l'époque d'un bâtiment.

Les modillons ornent la corniche de style de cette maison datant de la fin du XIXe siècle.



H. Couleurs et peinture

Jusqu'au début du XXe siècle, avant l'avènement des peintures commerciales, peu de couleurs existaient pour protéger le bois de nos habitations et maintenir leur belle apparence. La peinture au lait de chaux blanchissait le carré de nos maisons, et une peinture faite de poudre rouge, extraite de la cuisson d'un ocre, mêlée à de l'huile de lin et appelé populairement «sang de bœuf», colorait les pignons des maisons.

L'huile de lin, toujours utilisée aujourd'hui, était le principal protecteur du bois.

Toutefois, avec le développement impressionnant de la peinture au XXe siècle, les choix sont innombrables. Cependant, il faut garder en tête de faire une application d'une gamme de couleurs qui s'harmonise à l'environnement immédiat et qui évite le fruit d'une mode passagère et dure dans le temps.

La bonne pratique consiste à appliquer une couleur principale sobre sur l'ensemble des murs et d'utiliser une à deux couleurs plus vives pour accentuer certains éléments du bâtiment. Ainsi, si les murs sont de couleur blanche, on pourrait accentuer les planches cornières et la corniche d'une couleur plus soutenue qui s'agence avec le blanc des murs, et mettre une couleur d'accent telle rouge ou vert forêt sur les portes et les volets. Les deux photos ci-après illustrent ce principe :



Une couleur principale sobre et 2 couleurs d'accent en petite proportion

I. Isolation

L'isolation d'une maison ancienne n'exige pas les mêmes solutions que pour un bâtiment contemporain. Fait de matériaux solides et de bonnes dimensions, un bâtiment ancien ne perd pas beaucoup de chaleur par les murs. La chaleur à 85 % se perd davantage par les ouvertures, le sous-sol, l'entre toit et les conduits de cheminée. Plutôt que de tout miser sur l'isolation des murs, il est plus avisé : de bien isoler l'entre toit; d'assurer la bonne étanchéité des cadres bâtis des ouvertures avec les murs et de mettre des coupe-froids aux fenêtres du côté intérieur; d'ajouter, si ce n'est le cas, un registre pour fermer le conduit de cheminée lorsque cette dernière n'est pas utilisée. Le diagramme ci-dessous indique le pourcentage de perte de chaleur selon l'endroit du bâtiment. Une autre illustration montre comment bien faire l'isolation de l'entre toit.

Source : guide technique Ville de Québec sur l'isolation

