

**FLASH INFOS N° 63**

**Les toitures de PSN**

Les grosses pluies récentes (il est tombé en 5 mois 2016 presque autant de pluie qu'en 12 mois 2015) ont entraîné plusieurs fuites au niveau de toitures. Il est vrai que nos maisons ont été construites il y a plus de trente ans, ce qui veut dire que certaines de leurs toitures peuvent commencer à atteindre leur fin de vie. De là à se précipiter pour changer à titre préventif et à grands frais une toiture (coût allant de € 30 000 à 45.000 en fonction des modèles), il y a un grand pas.

Ces quelques réflexions vous aideront à évaluer votre propre situation et à prendre des décisions.

**1/ Avez-vous des fuites ?**

Le rôle primordial de la toiture est d'éviter que l'eau ne pénètre la maison. C'est donc une ou plusieurs fuites (dégâts des eaux aux plafonds) qui est un vrai signal d'alarme.

La recherche de l'origine d'une fuite de toiture est toujours délicate, car l'eau peut venir de très loin avant de se manifester.

Avant d'incriminer la toiture elle-même, il faut avant tout vérifier ce qu'il en est des raccords et de la propreté des étanchéités des multiples Velux installés. Le pourtour des Velux doit être vérifié annuellement (ce qui est possible de l'intérieur de la maison dans la plupart des cas) et débarrassé des feuilles, mousses etc. qui font obstacle à l'écoulement normal des eaux de pluie. Il faut aussi se préoccuper de l'état visuel des tôles de pourtour, dont on a vu certaines percées. A noter que les Velux actuels ont des performances d'isolation thermique et d'étanchéité bien meilleures que ceux qui ont été montés il y a 20 ou 30 ans, et peuvent donner lieu à un crédit d'impôts

Si vos Velux sont hors de cause, c'est la toiture elle-même qui est en cause.

Aucun couvreur ne peut garantir un résultat sur une vieille toiture. A ce stade, si la recherche reste infructueuse et qu'il y a plusieurs fuites, il faut vraiment se poser la question d'une réfection totale, car la réfection apporte une garantie de résultat et aussi des avantages en matière d'isolation et donc d'économies d'énergie

**2/ Quel est l'état visible extérieur de votre toiture.**

*11* Si vous avez des éclats de tuiles un peu partout, c'est que la toiture mérite une sérieuse attention, car les tuiles sont en fin de vie. En remplacer quelques-unes est inutile et risqué (rupture de liteaux en particulier). A ce stade, ce genre de révision ne vaut probablement plus son coût, car l'intervention provoquera des dégâts supplémentaires, sans prolonger de beaucoup la durée de vie de la toiture, et surtout sans vous procurer les avantages d'une réfection complète en matière d'isolation.

*12* Si vous avez de la mousse, il peut être utile de la faire traiter. Cependant, il faut à tout prix éviter que l'entreprise utilise des nettoyeurs haute pression (fuites garanties!) ou ait en tête de marcher sur la toiture (casse de liteaux garantie!). Enfin, certains artisans, souvent issus de « gens du voyage », mettent en avant des produits chers et sophistiqués spécialisés pour ce traitement, mais utilisent en fait, le jour du travail venu, de l'eau de Javel concentrée dont les effets immédiats apparents sont semblables, mais dont les effets dans le temps sont nuls, voire néfastes (cela rend les tuiles friables)... et ne parlons pas de protection de l'environnement. Vérifiez-donc le professionnalisme de l'entreprise à qui vous confiez les travaux ; méfiez-vous de celles qui n'ont pas de téléphone fixe!

**3/ Quel est l'état de ce qu'il y a sous vos tuiles ?**

On ne le voit pas facilement, mais sachez que, dans la plupart des cas, les liteaux qui supportent les tuiles sont en très mauvais état, et que le film plastique qui devait protéger la maison des rentrées de neige en cas de blizzard, est en lambeaux. Le manque d'aération de nos sous-toitures d'origine n'a rien favorisé.

#### **4/ Quel type de maison avez-vous ?**

Plus la pente du toit est forte, plus la toiture travaille dans de bonnes conditions. Malheureusement, seules les Baccara ont une forte pente de toiture et sont donc a priori moins sujettes à des risques de désordres liés aux tuiles.

#### **5/ Quel modèle de tuiles avez-vous ?**

PSN a été réalisé en plusieurs tranches et le promoteur n'a pas toujours utilisé les mêmes tuiles. Une fraction de la partie nord de la Résidence a ainsi été couverte avec des tuiles qui comportent une « vague » anguleuse, alors que le reste de PSN a des tuiles avec une « vague » arrondie. Ces tuiles plus anguleuses semblent de moins bonne qualité que les tuiles arrondies. D'ailleurs, c'est dans ce secteur que le plus grand nombre de toits ont déjà dû être complètement refaits. En regardant de près les tuiles incriminées, on constate d'ailleurs qu'elles sont effritées et souvent déformées, au point de pouvoir se demander s'il ne s'agissait pas de « second choix »

#### **6/ Avez-vous des problèmes au niveau de vos rives ?**

Si vos rives sont mal protégées ou si elles laissent passer oiseaux et mammifères, il faut les couvrir. Hélas, les vraies tuiles de rives adaptées sont, soit introuvables, soit ne peuvent pas prendre la place des dernières tuiles actuelles, posées trop au ras des planches de rives. Dans de nombreux cas, cela a donc été réalisé avec des tuiles de rives « passe-partout », maçonnées sur les bords. Cette méthode est peu esthétique. En cas de réfection complète de la toiture, contrairement à ce qu'a fait initialement le promoteur, les rives seront protégées par des tuiles de rives adaptées à la toiture, d'un effet esthétique parfait et susceptibles d'intervention ultérieure. Il est donc très peu rentable de faire installer des tuiles de rives sur nos vieilles toitures fatiguées. Autant franchir le pas et se décider pour une réfection complète... le jour venu.

#### **7/ Avez-vous des problèmes d'isolation ?**

Il est difficile d'évaluer les gains d'énergie que l'on peut obtenir en faisant refaire une toiture avec les méthodes d'isolation actuelles, associant isolants épais et films réfléchissants minces. S'il y a assez d'espace dans les combles, on peut augmenter l'épaisseur de l'isolation initiale posée à plat sur le sol et bénéficier de crédits d'impôts. Dans le cas d'espaces restreints, on ne peut qu'améliorer l'isolation avec des films d'isolants minces (non subventionnés)

En se promenant dans PSN en hiver et en période neigeuse, on peut comparer l'isolation des toitures en observant la vitesse de disparition de la neige sur des maisons de même modèle et d'orientation au soleil similaires. Les résultats sont très disparates. Ceux chez qui la neige disparaît particulièrement vite devraient faire de substantielles économies d'énergie, en faisant isoler leur toit.

Dans tous les cas, il faut absolument faire améliorer l'isolation de la maison à l'occasion d'une réfection de toiture, ce qui évidemment se traduit par un coût plus élevé que le simple changement de tuiles.

**Le Comité Syndical.**

***NB : il y a sur le site Internet de PSN un lien qui vous permettra de suivre la pluviométrie dans notre village depuis 1994 !***