



ITE DE TYPE ENDUIT SUR ISOLANT

1. LE CONSTAT

Les façades exposées aux intempéries et autres agressions subissent des dégradations, en particulier celles revêtues d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). Ces systèmes d'isolation assurent un rôle important dans le cadre de la transition énergétique vers un habitat plus économique en énergie. Les ITE participent également à l'esthétique finale des façades.

Performants d'un point de vue thermique, ces procédés restent fragiles et imposent une grande vigilance quant à leur vieillissement de par :

- leur constitution (nature des isolants, mode de fixations, protection rapportée) ;
- la finesse des protections (briquette, peinture minérale, peinture organique) ;

- les facteurs environnementaux :
 - pollution atmosphérique,
 - pollution biologique avec développement de micro-organismes,
- l'architecture des façades :
 - présence de coulures aux points singuliers,
 - cloquages selon le type de finition,
 - fissuration et décollements,
 - mauvaise tenue dans le temps des profilés de protection périphériques,
 - spectres d'isolants,
- des actes malveillants ou accidentels (tags, chocs...).

Il est donc essentiel d'assurer un entretien régulier de ces ITE dont toute dégradation de la finition protectrice aura un impact défavorable sur la durabilité du système.

2. L'USAGE

Le principal avantage de l'ITE est la suppression des ponts thermiques linéaires. Les principales recommandations à la bonne conservation de l'ITE sont :

- absence de fixation (percements) dans le complexe (objets décoratifs, maintien d'éléments ou équipements techniques tels que PAC, brise-soleil ou stores, volets battants, enseignes) ;
- interdiction des appuis ponctuels (échelle, stockage, charges lourdes) contre les façades ;
- maintien en bon état des ouvrages qui contribuent à l'étanchéité de la façade (appuis de fenêtres, solins, larmiers, bandeaux, chéneaux, gouttières, descentes d'eau...) ;

- conservation de la garde à l'eau en partie basse de l'ITE (attention aux remblaiements, massifs à fleurs/plantes décoratifs, accumulation de neige) ;
- éloignement des aires de jeu (ballon) par rapport aux façades ;
- protections mécaniques de type arceau pour prévenir des chocs en bordure de parking.



3. LES POINTS D'ATTENTION INCONTOURNABLES

Toute apparition de dommage autre qu'esthétique (fissuration, déformation, présence d'humidité dans le complexe...) doit inciter à des diagnostics et réparations rapides. La traçabilité des produits appliqués facilite tout entretien ultérieur.

Réalisation d'un diagnostic préalable selon les règles ETICS, avec reconnaissance des supports et détermination du point de rosée (maintien des transferts hygrométriques initiaux, perméance des parois, Sd). Celui-ci impactera l'importance et la nature des travaux à réaliser.

- **Prise en compte de la présence d'isolants** sensibles à l'eau et/ou d'ossatures bois (développement rapide de pourrissements pouvant affecter le comportement thermique et la stabilité de l'ouvrage).
- **Vérification préalable** de l'existence et du bon fonctionnement de la ventilation des locaux qui devra être adaptée à toute intervention d'entretien ou de réparation.
- **Prise en compte des surépaisseurs** générées par l'entretien et respect des limites de propriétés, des éventuelles largeurs de cheminements extérieurs, des accès PMR, des réductions potentielles de luminosité via les menuiseries extérieures.

- **Vérification des accès pour l'entretien** et de la capacité portante des voiries, terrasses ou dalles (nacelles, échafaudages).
- **Prise en compte des règles de sécurité** pour le travail en hauteur.
- **Vérification de la garde-à-l'eau** en tout point, y compris terrasses et balcons.
- **Protection, traitement et entretien** concomitants des ouvrages périphériques en interface (menuiseries extérieures, couvertines et bavettes, volets battants, autres ouvrages présents en habillage de façade).
- **Réalisation d'études particulières** pour toute incorporation d'équipements en façades (report des charges aux supports et traitement des étanchéités autour des fixations).
- **Vérification du comportement au feu** des façades qui ne devra pas être aggravé. En cas de rénovation lourde, une mise en conformité selon l'IT 249 est de rigueur.

4. LE RÔLE DE L'USAGER



L'usager peut agir en premier lieu pour maintenir l'ouvrage en bon état de conservation :

- **observation régulière** des façades pour apprécier leur vieillissement afin d'agir le plus rapidement possible ;
- **intervention directe** (lavage adapté « basse pression » avec produit nettoyant compatible) lors d'apparition de salissures et algues/mousses sur les parties accessibles en respectant les précautions sécuritaires et les préconisations des fournisseurs du système d'ETICS sur les produits à utiliser ;
- **appel à un professionnel** pour des dommages plus importants ou inaccessibles (fissures déformations...), directement ou par l'intermédiaire d'un syndic ;
- **vérification régulière** de la protection du système, des ouvrages annexes (joints de fractionnement, de dilatation, protections périphériques bavettes, couvertines...) ;
- **observations à l'intérieur** des logements : moisissures révélant un défaut provenant du complexe d'isolation ou une défaillance de la ventilation. Faire effectuer un diagnostic précis pour y remédier ;
- **choix d'un professionnel qualifié** et assuré pour les activités dédiées.

4. LE RÔLE DE L'USAGER (SUITE)

Nota : plusieurs professionnels du bâtiment de différentes spécialités sont à même de protéger et d'entretenir une isolation thermique par l'extérieur.

- **Le façadier :** spécialisé dans la rénovation et l'entretien des façades. Il peut être sollicité pour nettoyer la façade, réparer les fissures ou remplacer le revêtement extérieur.

- **Le couvreur :** si des fuites d'eau sont constatées sur la façade provenant des dispositifs de toiture, des évacuations d'eaux pluviales, faire intervenir un couvreur avant l'entretien de l'ITE.
- **Le professionnel du bâtiment tout corps d'état :** il peut agir sur l'intégralité d'une maison ou d'un collectif, dont l'isolation.

5. LE RÔLE DU PROFESSIONNEL



Il doit :

- se conformer aux règles ETICS ;
- se faire assister par un maître d'œuvre spécialisé pour les surfaces dépassant 250 m² ;
- s'assurer de l'absence d'amiante dans le complexe en cas de rénovation lourde (diagnostic amiante ou plomb) ;
- vérifier si le système d'ITE prévu est conforme au regard des risques d'incendie et de la zone sismique concernée ;
- vérifier l'état des joints de dilatation existants et leur report dans le complexe ITE ;
- vérifier la pérennité des protections périphériques telles que solins, larmiers, couvertines, appuis... ;
- vérifier le bon état des évacuations d'eaux pluviales à proximité des ouvrages ;
- contrôler l'humidité dans les isolants ;
- associer et solliciter le fabricant dans le diagnostic et la préconisation des réparations (choix de matériaux adaptés, finitions à effet déperlant réduisant l'encrasement, teintes à coefficient d'absorption solaire inférieur 0,7) ;
- utiliser des produits compatibles avec les exigences environnementales (causticité des produits, pollution...) ;

- se conformer à la réglementation du travail en hauteur, à celle sur l'intervention à proximité des réseaux aériens (DICT) ;
- obtenir, préalablement aux travaux, les autorisations administratives (autorisation de voirie) ;
- protection du chantier, bâchage au sol et sur échafaudage afin de limiter la diffusion des particules (polystyrène, projection de peinture) et l'endommagement des biens tiers ;
- assurer son devoir de conseil auprès du maître d'ouvrage ou du syndic. Par exemple, le maître d'ouvrage doit être informé que toute réparation ponctuelle de fissure risque de générer un défaut esthétique localisé. Des consignes d'usage et d'entretien doivent être données par l'entreprise à la réception des travaux au maître d'ouvrage (ou syndic) qui en accuse réception par signature (modèle de fiche existant chez les organisations professionnelles) ;
- faire un constat préalable détaillé (type constat d'hussier) avant travaux.

6. LE RÔLE DU SYNDIC

En cas de copropriété, la responsabilité du bon entretien des façades revient au syndic.

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâties. Son article 14 précise notamment :

- qu'il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes ;
- que le syndic est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes.

Une obligation légale de réalisation de travaux associés au minimum tous les 10 ans est même souvent imposée selon l'article L126-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et arrêtés préfectoraux qui peuvent être localement rédigés.

Dans ce cadre réglementaire, une injonction de la majorie pourra ainsi être faite au syndic de copropriété pour que des travaux de ravalement soient effectués.

En cas de défaut d'isolation de la copropriété, le défaut de devoir de conseil du syndic pourra être recherché s'il n'entreprend pas les démarches nécessaires pour y remédier.

Outre l'aspect légal précité, l'entretien régulier permet :

- d'assurer une esthétique durable de l'immeuble ;
- de palier les dommages qui pourraient mettre en cause la pérennité des façades s'ils n'étaient pas rapidement traités ;
- de prendre en compte qu'en cas de ravalement important (au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures) de façades existantes, la réalisation d'une isolation thermique (ITE) pourra être imposée conformément au CCH (articles L171-1, et R173-1 à R173-11).

À CONSULTER

- *Règles professionnelles entretien et rénovation des ETICS*
- *Instruction Technique 249 : arrêté du 24 mai 2010*
- *Guide de préconisations : Protection contre l'incendie des façades béton ou maçonnerie d'ETICS*
- *FD DTU 45.3 : Bâtiments neufs isolés thermiquement par l'extérieur*
- *Guide de préconisation Protection Incendie – ETICS PSE + Note d'information du 15 avril 2016*
- *Recommandations professionnelles PROFEEL - Bardages et PSE sous enduit*
- *Guide PROFEEL/RAGE Menuiseries extérieures*
- *Cahier CSTB n° 3035 et ses modifcatifs 3399 et 3696.*
- *NF DTU 59.1 - Revêtements de peinture*

L'ESSENTIEL

- Effectuer un examen visuel périodique.
- Maintenir un bon état des protections périphériques du complexe.
- Vérifier le bon état des évacuations pluviales.
- Faire intervenir un professionnel rapidement, dès l'apparition des premiers désordres.

7. L'ŒIL DE L'EXPERT



Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT

Prolifération d'algues rouges alimentée par ruissellement de l'eau des débords de couvertines. L'exposition à la pluie et la rugosité de la finition d'ITE sont des paramètres importants. Nécessité d'entretien plus fréquent.



Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT



Photo © SOCABAT

Fissures anciennes dans les angles de la baie liées à des défauts de pose et des malfaçons d'origine. Infiltrations et décollement dans le complexe probables et nécessite d'intervenir rapidement.

Choc en partie basse. Infiltration dans le complexe probable et dégradations consécutives du complexe. Nécessité d'intervenir au plus vite en présence de tels désordres.

Détérioration de joint de dilatation. Protection à rétablir par apposition d'un couvre joint, sinon infiltrations possibles dans le complexe.

Pour en savoir plus :



www.groupe-sma.fr

<https://qualiteconstruction.com>



Retrouvez l'ensemble des
Fiches pathologie bâtiment sur :
<https://qualiteconstruction.com>
et sur l'AppliQC