

6



L'entretien périodique, la seule garantie pour la maison traditionnelle

Les bâtiments sont soumis à un processus permanent de dégradation physique à cause de leur usage et sous l'action de l'environnement extérieur. Les bâtiments, malgré leur aspect vraiment solide, et leurs différents composants sont très sensibles à l'action des facteurs climatiques (du soleil, de la pluie, du froid ou la chaleur) et de toutes les autres actions naturelles. L'action des usagers est aussi l'une des causes de la détérioration progressive des différents éléments.

La nécessité de l'entretien

Les besoins et les activités pour lesquels notre architecture traditionnelle est conçue sont en constante évolution et il est normal que de temps en temps elle soit soumise à des travaux de réhabilitation et d'entretien afin de répondre et de s'adapter aux exigences de chaque moment découlant des mentalités, des habitudes, des modes ou des exigences techniques ou légales, que ce soit sur les aspects de production, d'usage ou de confort.

Quand nous parlons d'entretien ou de maintenance, nous parlons de l'action la plus importante pour la conservation et la mise à jour de notre architecture traditionnelle. Il s'agit de l'ensemble des interventions périodiques et fréquentes qui assurent au fil du temps la protection et l'adéquation de la maison aux activités abritées. Nous devons distinguer deux choses: les travaux d'entretien courant, dont le but est la sauvegarde de la capacité fonctionnelle minimale, et les travaux de modernisation qui cherchent à adapter la maison aux exigences de l'usage et du confort moderne qui sont en évolution constante.

L'entretien aujourd'hui

Depuis sa construction, la maison traditionnelle a toujours été l'objet des travaux d'entretien effectués par les propriétaires eux-mêmes ou par leurs représentants, le maître maçon et les autres artisans de la construction.

Déjà au XVe siècle, le sculpteur et architecte italien Il Filarete dans son « Traité d'architecture » disait :

« Toi tu pourrais me dire: le bâtiment ne devient pas malade et mort comme l'homme. Et moi je te dis oui : il devient malade quand il ne mange pas, c'est à dire il n'est pas entretenu, et il se dégrade à fur et mesure de la même façon que l'homme quand il n'a rien à manger et il tombe mort. »

Durant ces dernières années l'importance que les propriétaires accordent à l'entretien de leurs anciennes maisons est en perpétuelle évolution. Ceci est dû à plusieurs raisons :

- La prise de conscience des propriétaires sur la nécessité d'entretenir quotidiennement leurs maisons au lieu

d'être obligés de procéder à de lourds travaux au bout de quelques années.

- Maintenir le bon fonctionnement des différentes installations afin d'assurer la sécurité et l'hygiène des habitants.
- L'attachement du propriétaire à sa maison et à sa valeur patrimoniale et sa responsabilité de la protéger contre les facteurs climatiques qui endommagent les éléments de sa structure.
- Le manque des moyens financiers pour construire une nouvelle maison et l'augmentation du coût des constructions neuves.

Le rôle du propriétaire

Le propriétaire est la première personne qui est censée détecter les anomalies dans sa construction. Vu ses faibles moyens pour des travaux importants d'entretien, il peut éventuellement participer à l'élaboration d'un bon diagnostic qui précise le type d'intervention et la qualité de la main d'œuvre qui doit réaliser les travaux.

Des travaux de maintenance courants pourront être réalisés par le propriétaire lui-même comme les travaux de nettoyage, de petite réparation de menuiserie ou de ferronnerie, de réfection de l'enduit et le damage des terrasses en terre, les badigeon de chaux ou de terre, le remplacement de quelques pierres altérées, etc...

Dans des travaux plus importants, le propriétaire doit faire intervenir un expert pour résoudre un problème spécifique ou pour une évaluation globale de l'état de conservation des structures.

Par contre, la gestion des maisons traditionnelles exige des connaissances et des méthodes d'entretien spécifiques. En effet, il ne s'agit pas uniquement des travaux de réparation ponctuelle mais d'opération complète de gestion tout en profitant au maximum de leur fonction et en préservant toujours leur valeur historique et culturelle.



Les travaux ordinaires d'entretien sont toujours nécessaires

Le guide de maintenance

Pour un diagnostic efficace, il est nécessaire de regrouper toutes les informations qui contribuent à mieux connaître le bâtiment afin de créer un cahier technique et une banque de données qui permettront de définir un

programme de maintenance. Ce programme, ou guide de maintenance, permettra à la fois de constater les risques et les défauts de la construction et de planifier les travaux d'entretien préventif ou correctif. Ce programme sera un guide de maintenance régulier à consulter avant toute intervention sur le bâtiment.

L'objectif de ce guide est de :

- Assurer la maintenance d'un bâtiment afin de prévenir sa dégradation.
- Faciliter l'opération d'un futur diagnostic.
- Mieux connaître les matériaux constructifs et leur durée de vie, le système structurel et les techniques anciennes de mise en œuvre.
- Faciliter le suivi d'une ou des opérations quotidiennes de maintenance.

Le guide de maintenance sera l'outil de travail et le document qui porte toutes les informations techniques et historiques de l'usage, des dégradations détectées à partir d'une observation visuelle des désordres et des interventions de maintenance effectuées sur le bâtiment et l'identification de l'intervenant (propriétaire, expert, ouvrier, etc...).

Ce dossier permet de vérifier l'état des structures, d'organiser un calendrier des travaux de maintenance périodique et de planifier les travaux de conservation préventive.

L'entretien préventif

Connaissant la nature et la durée de vie des matériaux constituant la construction, on peut réaliser des interventions régulières de maintenance permettant de réduire les dégradations et de maintenir autant que possible le patrimoine bâti en bon état.

Les visites périodiques d'inspection permettent la détection des désordres pathologiques ou structureux dans la construction avant qu'ils ne s'aggravent. Ainsi, la maintenance préventive limite les dégâts et les grandes dépenses des interventions lourdes de réhabilitation ou d'entretien.

Après les travaux de réhabilitation, un programme d'entretien sera établi indiquant un calendrier pour ces inspections périodiques, le nettoyage des matériaux constructifs et le contrôle des structures. En conservation préventive, ce plan note pour les usagers des renseignements pour bien connaître leur maison et ses éléments constitutifs et de prendre précautions dans des situations particulières, aux structures fragiles qui pourront être endommagées lors d'une mauvaise utilisation.

Une vision d'ensemble est toutefois indispensable pour réaliser des travaux cohérents et conformes aux objectifs fixés. Il n'est pas facile de déterminer à priori qui doit exécuter telle ou telle opération d'entretien, il est nécessaire de sélectionner la main d'œuvre la plus qualifiée dans les arts de bâtir traditionnels pour entamer certains travaux de maintenance qui demandent une expertise spécialisée. L'objectif de ce programme est d'intervenir dans un édifice ancien tout en respectant sa valeur historique et architecturale. Un bon entretien doit maintenir en bon état le bâtiment tout en conservant sa valeur architecturale et patrimoniale.

Les différents niveaux d'entretien

- Le bon usage

Le bon usage constitue le premier moyen de réduire l'entretien prévu et de prolonger la durée de vie de la construction. Il s'agit uniquement de bien la connaître et de l'utiliser intelligemment.

Des conseils simples pourront nous aider dans ce sens : Ne pas claquer les portes, bien ventiler tous les matins, fermer les fenêtres avant l'orage, utiliser des produits convenables de nettoyage, etc....

- La maintenance

Les différents éléments constitutifs d'une maison vieillissent différemment et chacun d'eux à des caractéristiques et des cycles de vie qui lui sont propres : l'acier peut rouiller ou le bois peut pourrir. Cependant, leurs protections doivent être entretenues, réparés et renouvelés à certaines échéances.

La maintenance de certains équipements doit être confiée à des professionnels, tel est le cas des chaudières, du ramonage des cheminées, du nettoyage des couvertures, etc...



Souvent les protections d'urgence ne sont qu'une solution temporaire

- La réparation

Quelle que soit la qualité de l'usage et celle de la maintenance, une panne est toujours possible. Le dépannage peut être simple, comme le remplacement d'un fusible ou nécessiter l'intervention d'un spécialiste.

La réparation consiste à remettre l'ouvrage en état : soit d'un équipement, soit de la corrosion d'un métal, soit de tuile cassée ou de siphon bouché.

- La rénovation

En dépit d'une maintenance consciencieuse et malgré des réparations effectuées en temps utile, il arrive un moment où l'usure et le temps exigent la rénovation. Il faut alors procéder au remplacement de certains éléments ou de certains ouvrages.