

L'ÉVALUATION DES TOITURES

INTRODUCTION

La toiture de bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels est un élément important de leur enveloppe. La durée de vie utile de la plupart des toitures, y compris de leurs composants individuels, varie entre 15 et 25 ans selon leur type. Toutefois, un entretien inadéquat ou bien de mauvaises pratiques au moment de la pose ou de la conception des toitures peuvent avoir comme conséquence leur remplacement prématuré ainsi que des dommages importants aux éléments sous-jacents comme les finis intérieurs. L'évaluation de l'état des toitures par un expert constitue donc une étape importante dans le maintien d'un actif immobilier.



INSPECTION VISUELLE

L'inspection visuelle demeure le moyen le plus fréquemment utilisé pour répertorier les déficiences des toitures. À cette étape, l'expert identifie tous les types de système et de bassin de toiture ainsi que leurs composants et examine leur construction. Il vérifie aussi l'emplacement et le nombre de drains, la qualité des pentes, les solins, les joints d'étanchéité et les pénétrations discontinues dans la membrane, comme les événements de plomberie, les évacuateurs d'air et d'autres bases de structure. Toutes les déficiences observées sont identifiées et peuvent être transférées sur des plans. Elles incluent entre autres

les boursouflures, la présence de débris, les accumulations d'eau, les perforations, l'usure de la membrane, les zones d'affaissement, les fissures, les défauts des solins et les problèmes reliés aux drains. Lorsque les accès le permettent, une inspection de la surface des plafonds sous-jacents est aussi réalisée afin de comprendre l'état actuel des éléments de support et d'identifier les endroits qui seraient susceptibles de présenter des infiltrations ou des problèmes structuraux.

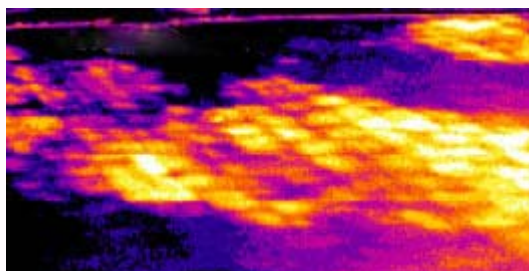
INSPECTION INTRUSIVE OU COUPE EXPLORATOIRE

Une autre méthode intéressante, qui sert à évaluer l'état et la composition du revêtement d'étanchéité des toitures, consiste à effectuer une ou plusieurs ouvertures localisées à travers ses diverses couches. Les ouvertures créées permettent d'évaluer la qualité et la construction des toitures et de répertorier les diverses déficiences sous-jacentes. D'ailleurs, il est possible de vérifier la qualité de l'installation en observant l'épaisseur des composants, le nombre de plis, la qualité du bitume et la présence d'humidité. Certaines toitures conventionnelles comprennent un pare-vapeur installé à proximité du pontage et, derrière, d'autres éléments tels que l'isolant, le support de la membrane et la membrane elle-même. En l'absence d'historique et de photographies sur l'installation des toitures, on ne peut avoir une idée de la qualité de leur construction qu'en effectuant des ouvertures de ce genre. Cette technique n'est pas courante pour les plus petits bâtiments; par contre, certains grands propriétaires immobiliers qui effectuent des vérifications diligentes préalables de l'état physique de bâtiments exigent que les experts réalisent des coupes exploratoires lorsqu'il est impossible de confirmer les conditions sous-jacentes des toitures plus âgées.

Évidemment, des coûts sont associés à ce type d'intervention, mais lorsque les surfaces à évaluer sont importantes, c'est un investissement qui permet un diagnostic plus complet et la découverte de certains vices.

THERMOGRAPHIE INFRAROUGE

La thermographie infrarouge est une technique non destructive qui permet de déterminer et de visualiser, à l'aide d'une caméra et d'un logiciel d'analyse, les températures de surface des objets. Cette technique est principalement utilisée pour détecter les endroits où l'isolant protégé est humide. Elle sert à comprendre les conditions d'humidité sans avoir à effectuer une inspection destructive des toitures.



Source : Institute of Infrared Thermography

AUTRES MÉTHODES D'ANALYSE NON DESTRUCTIVES

À part la thermographie infrarouge, les méthodes non destructives adoptées dans l'inspection des toitures incluent l'utilisation de l'hygromètre à absorption nucléaire, de l'hygromètre électronique et d'autres types de capteur d'humidité. Ces appareils permettent de détecter la présence d'humidité dans différentes couches du complexe d'étanchéité.

RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA TOITURE

À la suite de l'inspection, toutes les données pertinentes relatives à l'état de la toiture sont présentées dans un rapport détaillé. Les déficiences et les autres informations pertinentes peuvent être transférées sur un plan et être insérées à titre de référence dans le rapport. Le cas

échéant, des recommandations concernant les travaux correctifs et les études budgétaires à prévoir sont présentées afin de permettre au propriétaire de bien gérer la toiture et, surtout, de s'assurer qu'elle atteigne sa durée de vie utile prévue.



RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Le Groupe Gesfor peut vous assister et vous tenir informés sur des sujets d'actualité comme les sciences du bâtiment, l'environnement, les matières dangereuses (plomb, BPC, mercure, etc.), l'amiante, les moisissures, la qualité de l'air, l'hygiène industrielle ainsi que la santé et la sécurité du travail. Pour de plus amples informations sur nos expertises ou pour une évaluation en fonction de vos besoins, veuillez s'il vous plaît communiquer avec nous au 514 251-1313.

NOUVEAU SERVICE

Le Groupe Gesfor est fier d'annoncer l'arrivée de M. Daniel Tapp (20 ans d'expérience) à titre de spécialiste en inspection de systèmes de CVCA. Ce dernier est responsable du développement et de la mise en œuvre de ce nouveau service. Pour tout renseignement, veuillez communiquer avec M. Tapp par téléphone au 514 251-1313, poste 277, ou par courriel à dtapp@gesfor.com.