

RAPPORT DE VISITE

Dates

Visite le 23 janvier 2013
Rapport du 3 juin 2013

Dossier

10-50_03-42

Adresse de la résidence

████████████████████
████████████████████

Propriétaire

████████████████████
████████████████████

DESCRIPTION

Monsieur ██████████ et madame ██████████ sont propriétaires de la maison familiale des ██████████ depuis décembre 2009. Elle aurait été construite vers 1880 en pièce sur pièce. La maison est située entre la rivière à l'est et les bâtiments agricoles situés près de la route, à l'ouest. Cette petite maison de colonisation a subi plusieurs transformations qui lui ont fait perdre son intégrité architecturale. Le parement d'origine a été recouvert de massonite. Les fondations de maçonneries ont été consolidées par un mur de béton et les fenêtres originales, probablement à battants à 6 carreaux, ont été remplacées. On distingue toutefois toujours la volumétrie et la sobriété de cette maison de colonisation. Les propriétaires souhaitent corriger les déformations structurales avec de nouvelles fondations de béton. Ils aimeraient également remplacer les fenêtres et le parement tout en améliorant l'efficacité thermique du bâtiment.



NATURE DES TRAVAUX ENVISAGÉS

Les propriétaires désirent faire plusieurs travaux d'entretien sur leur résidence. Nous leur proposerons donc quelques conseils pour la construction de nouvelles fondations de béton, le remplacement des portes et fenêtres et l'amélioration thermique de leur maison. Puisque les propriétaires désirent également retirer le parement de massonite, nous offrirons des conseils quant à la pose d'un nouveau parement accompagnés d'esquisses pour la suggestion de couleurs.

ITEMS	CONSTATS / RECOMMANDATIONS	BUDGET ¹		
Suite à notre visite sur les lieux, à nos observations sur l'état des composantes du bâtiment et aux discussions avec les propriétaires, nous avons considéré que les items suivants sont à prioriser;		Hiérarchisation des travaux (en nombre d'années)		
		0-1	1-5	5-15

FONDACTIONS

MURS DU SOUS-SOL

Béton	Les fondations en maçonnerie ont été consolidées et la hauteur du plafond a été augmenté par l'ajout d'un mur de béton sur la face intérieure. La maison présente des déformations structurales qui semblent être causées par un affaissement des fondations. Cette situation pourrait s'expliquer par la présence de roc d'un côté et d'argile, de l'autre. De l'intérieur, des traces d'efflorescence ont été observées sur la maçonnerie mais l'état des joints semble bon. Les propriétaires souhaitent remédier à la situation en remplaçant les fondations de maçonnerie par de nouvelles fondations de béton.			
-------	--	--	--	--

¹ Les montants inscrits dans cette grille représentent une estimation très grossière des coûts de construction. Il n'y a pas eu de calcul de quantités ni de recherche de prix unitaires.

Béton (suite)	<p>Bien qu'il serait préférable que les fondations de maçonnerie soient préservées, les affaissements structuraux commandent le remplacement des fondations. Nous recommandons d'installer un drain français au pourtour des nouvelles fondations avant de concevoir un lit de propreté en gravier de 450 mm tout autour de la maison de manière à assurer un bon drainage autour des fondations. Un test de sol pourrait, au préalable permettre de valider la composition du sol.</p>			
ENVELOPPE EXTÉRIEURE				
PAREMENT EXTÉRIEUR				
Massonite/Clin de bois	<p>Les murs extérieurs sont revêtus d'un clin de massonite qui est en mauvais état. Selon le propriétaire, le revêtement d'origine en bardeaux de bois se trouverait sous le massonite.</p> <p>Nous recommandons de retirer le parement de massonite et de vérifier l'état des bardeaux de bois d'origine. S'il s'avère en bon état, nous recommandons que le parement soit conservé et repeint tous les 5 à 7 ans afin de le préserver. Si au fil des ans quelques bardeaux venaient à se briser ou à tomber, les remplacer par des bardeaux de cèdre neufs.</p> <p>Si les bardeaux s'avèrent en mauvais état, nous recommandons de les enlever avant d'installer un nouveau revêtement en clin de bois. Il se pourrait que certaines pièces de la structure soient endommagées. Prévoir le remplacement, au besoin, d'un pare-intempéries. Des lattes de bois devront être apposées sur les murs avant d'installer le nouveau clin de bois et permettre l'ajustement de l'épaisseur des murs au niveau des portes et des fenêtres existantes. Nous suggérons de revêtir les murs extérieurs d'un clin de bois horizontal de type « Maibec », teint en usine avec planches cornières.</p>		10 000 \$	
Isolation par l'extérieur	<p>Les propriétaires souhaitent améliorer le confort thermique de la résidence.</p> <p>Si le revêtement de bardeaux de bois d'origine est trop abîmé, nous recommandons d'isoler la maison par l'extérieur. Ces travaux devront être envisagés lors de la pose du nouveau parement et le remplacement des fenêtres. Le risque que l'on prend en isolant une vieille maison de l'extérieur est de déplacer le point de rosée dans la structure de bois. Le mur n'étant pas muni d'un pare-vapeur, l'humidité peut migrer à travers les finis intérieurs et faire pourrir le pièce sur pièce. Pour éviter cette situation, on doit s'assurer que le nouveau point de rosée se retrouve dans l'isolant. Nous préconisons l'emploi d'un isolant rigide en polyisocyanurate d'au moins 1½ pouce. Les coûts estimés incluent l'isolation des fenêtres et de la solive de rive.</p> <p>Si le revêtement d'origine est en bon état, nous recommandons d'isoler par l'intérieur.</p>		6 000 \$	

Isolation par l'intérieur	<p>Si le revêtement de bardeaux de bois est en bon état, il est possible d'isoler par l'intérieur à l'aide d'isolant en natte ou à l'aide de panneaux rigides en s'assurant d'installer un pare-vapeur du côté chaud de l'isolant. Il faudra d'abord retirer les panneaux de préfini et vérifier l'état des finis d'origine qui se retrouvent toujours, selon le propriétaire, sous les panneaux de préfini.</p> <p>S'ils sont en bon état, il faut vérifier s'il est possible de retirer les finis et les réinstaller suite aux travaux d'isolation. Sinon, il faudra alors choisir entre conserver le revêtement extérieur (bardeaux de bois) et isoler par l'intérieur ou conserver les finis intérieurs et isoler par l'extérieur. Le choix doit être fait en fonction du revêtement qui semble en meilleur état et qui mérite d'être préservé. L'isolation par l'intérieur implique de refaire tous les finis intérieurs.</p>		15 000 \$	
OUVERTURES				
Fenêtres	<p>Les fenêtres existantes ne sont pas d'origine. Les propriétaires désirent améliorer le confort de leur résidence car ils ressentent des infiltrations d'air autour des fenêtres.</p> <p>Nous recommandons des fenêtres en bois ou en aluminium à 6 carreaux puisque c'est probablement ce type de fenêtre que l'on retrouvait sur cette maison de colonisation. Des photographies anciennes de la maison pourraient permettre de connaître le modèle de fenêtres présent à l'origine. Les fenêtres en PVC sont déconseillées parce que leurs meneaux sont beaucoup trop larges pour s'harmoniser à l'architecture de colonisation. Pour isoler les contours des fenêtres, il faut défaire les chambranles intérieurs tout en prenant soin de les préserver afin de les réinstaller à la fin du processus. Il suffit d'ajouter de l'isolant, en fibre de verre ou de la mousse de polyuréthane giclé, autour de la fenêtre afin d'étanchéiser ce lieu propice aux infiltrations d'air.</p>		800/fen x 10 = 8 000\$	
Portes	La porte actuelle en métal ne s'harmonise pas avec l'âge du bâtiment. Nous recommandons de la remplacer par une porte de bois ou en aluminium imitant des portes anciennes.		800 \$	
BOISERIES EXTÉRIEURES				
Chambranles	La pose d'un nouveau clin sur le parement d'origine a fait disparaître les chambranles d'origine. En enlevant ce parement, les chambranles d'origine autour des ouvertures pourront peut-être être retrouvés. Si tel est le cas, nous recommandons de conserver ces chambranles et de les restaurer au besoin. Advenant leur disparition, des chambranles de modèle approprié à l'âge et au style du bâtiment pourront être ajoutés aux ouvertures du bâtiment.		200/fen x 10 = 2 000\$	

Galerie	Les garde-corps et les poteaux de la galerie de la résidence en fer forgé ne conviennent pas au style architectural du bâtiment.		6 000 \$	
	Nous recommandons de remplacer la galerie actuelle par un modèle plus traditionnel, dont le garde-corps est constitué de poteaux plus massifs, d'une main courante assez basse et de barrotins de section carrée. Puisque les nouvelles fondations risquent de surélever la maison, une jupe de galerie constituée de simples planches verticales (profil au choix des propriétaires) fixées à une structure de bois. Les planches pourries ou brisées du plancher devront être remplacées et les boiseries devra être repeintes. Faire appel à un menuisier spécialisé pour réaliser ces travaux.			
TOIT				
Couverture	La toiture en tôle à grange semble relativement en bon état. Nous recommandons de bien l'entretenir et de la peindre au besoin, afin de prolonger sa durée de vie.			
Isolation entretoit	Une bonne isolation de l'entretoit contribue à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Pour augmenter cette performance, il est possible d'ajouter par-dessus les matelas existants, de l'isolant en natte. Si l'état de l'isolation actuelle semble déficient, nous recommandons de l'enlever et d'installer des nattes de type « Roxul » de 150 à 300 mm d'épaisseur. Il est aussi important de ventiler les entretoits par un appel d'air depuis les larmiers jusqu'à une ouverture ou un ventilateur Maximum situé en partie supérieure.		3 000 \$	
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS				
MURS				
Division et finis intérieurs	L'intérieur de la maison a subi de multiples transformations. À part une cloison séparant la cuisine du salon dans laquelle on retrouve des portes coulissantes fenestrées, les finis intérieurs d'origine ne sont plus visibles. Les murs sont recouverts d'un préfini et les plafonds de tuiles de carton-fibre.		5 000 \$	
	Le préfini et le carton-fibre sont des matériaux très inflammables et ils sont interdits par le Code national du bâtiment. L'isolation par l'intérieur offre l'opportunité d'enlever ces matériaux dérogatoires et dangereux pour les occupants. Selon le propriétaire, les finis d'origine se retrouvent toujours sous le préfini et le carton-fibre. Nous recommandons donc d'enlever ces finis et de restaurer les finis originaux de bois, dont la qualité est de beaucoup supérieure à ces matériaux de substitution.			

Revêtement de plancher	Les planchers du rez-de-chaussée sont recouverts d'un revêtement de plancher souple. Les planchers d'origine se trouvent probablement sous celui-ci. À l'étage, le revêtement d'origine a été découvert sous le couvre-plancher souple.			
	Puisque les planchers d'origine du rez-de-chaussée sont encore présents sous les revêtements de plancher souple, nous recommandons de les sabler et de les huiler à l'aide d'un mélange d'une part d'huile de lin bouillie et d'une part de térébenthine pure. Ce mélange doit être appliqué généreusement sur le plancher, en enlevant l'excédent à l'aide d'un linge propre puis laisser sécher. Répéter l'application au besoin. Des produits déjà mélangés sont disponibles sur le marché.			2 000 \$
Salle de bain	La céramique autour du bain est en très mauvais état. Plusieurs tuiles sont déjà tombées. Afin d'éviter que l'eau n'endommage davantage la structure de bois, nous recommandons de remplacer la céramique existante par une nouvelle céramique. Au préalable, il faudra vérifier l'état des composantes de la structure de pièce sur pièce situé derrière et remplacer les pièces pourries. Un nouveau gypse hydrofuge ou un panneau de fibrociment pourrait être posé sous le revêtement de céramique pour faciliter la pose et assurer une bonne étanchéité à l'ensemble.			3 000 \$
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS				
BÂTIMENTS SECONDAIRES				
Grange et bâtiment secondaire	Il y a encore plusieurs bâtiments agricoles présents sur la propriété. Ces bâtiments devraient être préservés, restaurés et entretenus car ils contribuent à procurer une grande valeur patrimoniale à l'ensemble qu'ils forment avec la maison. Les coûts de restauration de ces bâtiments ne sont pas inclus dans les présentes estimations.			
TOTAL DES COÛTS ESTIMÉS		\$	55 800\$	5 000\$
GRAND TOTAL			60 800\$	



Marie-Hélène Verdier, M.Arch
Marie-Josée Deschênes, architecte



Marie-Josée Deschênes, architecte

CARNET D'ADRESSE			
PEINTURE TOITURE	Beauce	M. Sylvain Veilleux	418-774-5361
	Lotbinière	Locations C.S. M Jean-Charles Cock's,	418-889-0676
	Québec	Écolopeintres, M Mario Boucher	418-561-0202 #223
MENUISERIE	Bellechasse	Menuiserie Jolin, 413 Principale Saint-Raphaël prop. Jacques Jolin	418-243-2750
		Marcellin Pichette, 267 rue Principale Saint-Gervais G0R3C0	418-887-2499
ENTREPRENEURS	Lévis	Pierre Dumas 1552 Ch Du Fleuve St Romuald QC	418 839-4881.
	Lotbinière	ENTREPRENEUR GÉNÉRAL D. SAVARD INC. Denis Savard 1267 De la Tannerie St-Agapit , Québec G0S 1Z0	Téléphone (418) 888-5069 Télécopie (418) 888-5070 Courriel: info@dsavard.com
ÉBÉNISTE	Lotbinière	Mathieu Vaillancourt Ébéniste architectural 1068 rue principale, Saint-Agapit https://www.facebook.com/pages/Mathieu-Vaillancourt-%C3%A9b%C3%A9niste-architectural/124462120907697	(418) 888-3519



Figure 1 : Façade avant (sud-ouest) du bâtiment en 2012. Photo du propriétaire.



Figure 2 : Façade arrière (nord-est) du bâtiment en 2012. Photo du propriétaire.



Figure 3 : Façade nord-ouest du bâtiment en 2012. Photo du propriétaire



Figure 4 : Façade sud-est du bâtiment en 2012. Photo du propriétaire.



Figure 5 : Fondations de pierres pilées avec peu ou pas de mortier. Elles ont été excavées par la construction d'un mur de béton. Des traces d'efflorescence sont présentes dans les joins de maçonnerie.



Figure 6 : La structure du plancher est composée de grumes généralement en bon état. Mais leur support est déficient à plusieurs endroits car certaines pièces ont été coupées.



Figure 7 : Revêtement de massonite en mauvais état à retirer.



Figure 8 : Fenêtres en mauvais état à remplacer.



Figure 9 : Porte principale en acier à remplacer. Parement de pierre à enlever.

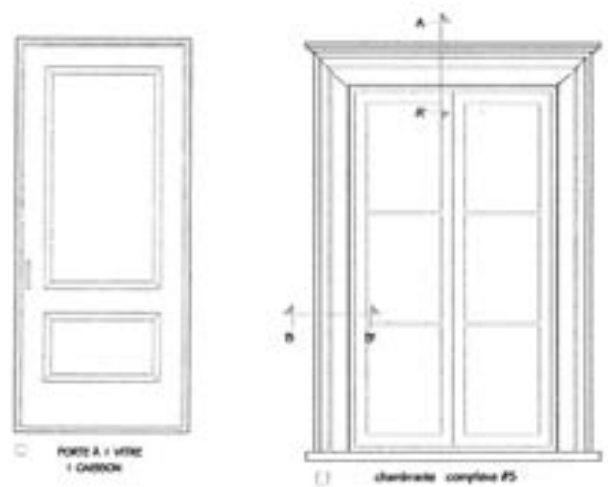


Figure 10 : Porte à une vitre et un caisson. Fenêtre à six carreaux et chambranle simple à privilégier.



Figure 11 : Garde-corps et poteaux de galerie en fer forgé à remplacer.



Figure 12 : Modèle de garde-corps et poteaux à privilégier.



Figure 13: Toiture en tôle à grange à repeindre.



Figure 14: Déformation structurelle importante visible près de la cheminée de l'étage.



Figure 15: Charpente à tenons, mortaises et chevilles de bois.



Figure 16: Isolation de l'entretoit à améliorer.



Figure 17: Préfini et carreaux de carton-fibre à retirer afin de mettre en valeur les finis originaux en bois de la maison.



Figure 18: Finis originaux de l'étage à conserver et restaurer. Le décapage des finis jusqu'au bois n'est pas nécessaire. La couleur bleue est un témoignage de l'ancienneté du bâtiment.



Figure 19 : Revêtement de plancher souple au rez-de-chaussée.



Figure 20 : Plancher de bois d'origine situé à l'étage.



Figure 13 : Céramique autour du bain en très mauvais état.



Figure 16 : Bâtiment agricole à préserver.




Figure 17 : Perspective visuelle montrant la résidence et ses bâtiments agricoles depuis le rang, photographie prise le 23 janvier 2013.



PERSPECTIVE AVANT

COULEURS

MURS:

SICO_6170-52_Bleu soho 

CHAMBRANLES, PLANCHES CORNIÈRES, POTEAUX ET JUPE DE GALERIE:

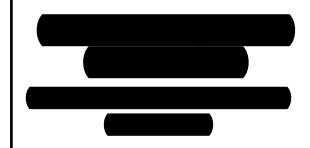
SICO_6196-11_Artichaut blanc 

PORTES, MAIN COURANTE ET LISSE BASSE:

SICO_6040-73_Coeur d'artichaut 

****PRENDRE NOTE QUE LE TRAITEMENT NUMÉRIQUE DES DOCUMENTS PEUT ALTÉRER LA COULEUR. IL EST IMPORTANT DE VÉRIFIER LES COULEURS PROPOSÉES AVEC DES ÉCHANTILLONS DISPONIBLES CHEZ LES DIFFÉRENTS DÉTAILLANTS OU EN VALIDANT LES COULEURS AVEC UN ÉCHANTILLON DE BOIS PEINT**

PROJET:



NOTE GÉNÉRALE:

CES PLANS N'ILLUSTRENT QUE LES PRINCIPES DE CONSTRUCTION. CES PLANS NE DOIVENT PAS SERVIR POUR CONSTRUCTION. IL EST DONC DE LA RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR DE VÉRIFIER TOUTES LES MESURES SUR PLACE AVANT DE DÉBUTER LES TRAVAUX. NUL NE PEUT MODIFIER CES PLANS SANS LA PERMISSION DE SON AUTEUR.



1	13/05/06	Esquisse

ÉMISSIONS
Projet

NOUVEAUX REVÊTEMENT ET GALERIE

ESQUISSE

Échelle: AUCUNE	
No. de référence: 10-50_03-42	No. de la feuille: A 1
Nom du fichier: 03-42_130603MHV	
Dessiné par: MHV	Date de la visite: 13/01/23 Date du rapport: 12/06/03



PERSPECTIVE AVANT

COULEURS

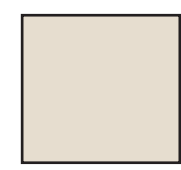
MURS:

SICO_6040-73_Brun anatolien



CHAMBRANLES, PLANCHES CORNIÈRES, POTEAUX ET JUPE DE GALERIE:

SICO_6195-21_Papier japonais



PORTES, MAIN COURANTE ET LISSE BASSE:

SICO_6192-53_Hêtre Blanc



****PRENDRE NOTE QUE LE TRAITEMENT NUMÉRIQUE DES DOCUMENTS PEUT ALTÉRER LA COULEUR. IL EST IMPORTANT DE VÉRIFIER LES COULEURS PROPOSÉES AVEC DES ÉCHANTILLONS DISPONIBLES CHEZ LES DIFFÉRENTS DÉTAILLANTS OU EN VALIDANT LES COULEURS AVEC UN ÉCHANTILLON DE BOIS PEINT**

PROJET:



NOTE GÉNÉRALE:

CES PLANS N'ILLUSTRENT QUE LES PRINCIPES DE CONSTRUCTION. CES PLANS NE DOIVENT PAS SERVIR POUR CONSTRUCTION. IL EST DONC DE LA RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR DE VÉRIFIER TOUTES LES MESURES SUR PLACE AVANT DE DÉBUTER LES TRAVAUX. NUL NE PEUT MODIFIER CES PLANS SANS LA PERMISSION DE SON AUTEUR.



1	13/05/06	Esquisse

ÉMISSIONS
Projet

NOUVEAUX REVÊTEMENT ET GALERIE

Titre du dessin
ESQUISSE

Échelle: AUCUNE	
No. de référence: 10-50_03-42	No. de la feuille: A 2
Nom du fichier: 03-42_130603MHV	
Dessiné par: MHV	Date de la visite: 13/01/23 Date du rapport: 13/06/03