

Fiche n°6 : Traitement infiltration capillaire

V1 · Mise à jour le 2026-10-21

💡 L'humidité est un sujet classique parmi les pathologies du bâtiment. C'est bien sûr un sujet important, en particulier dans les bâtiments anciens.

Pour résoudre efficacement et définitivement un problème d'humidité, il faut avant tout en trouver l'origine. Un mauvais diagnostic conduit la plupart du temps à la mise en œuvre d'une solution inadaptée et donc inefficace, voire susceptible d'aggraver le problème.

Un bon diagnostic doit prendre en compte le bâtiment dans sa globalité.

C'est tout l'objectif de cette fiche technique.

LES POINTS LES PLUS IMPORTANTS DE LA FICHE

- Identifiez l'origine de l'humidité à l'échelle du bâtiment avant de choisir un traitement.
- Dans le bâti ancien, commencez par rétablir la respiration des murs et une ventilation traversante de la cave.
- Si une injection de résine ou un système électromagnétique est nécessaire, intervenez dès le début du chantier et exigez une garantie de résultat.

▼ SOMMAIRE DE LA FICHE

👁️ Introduction

L'ennemi n°1 des bâtiments et des investisseurs 💧

Les remontées capillaires dans le bâtiment ancien 💧

Les remontées capillaires dans le bâtiment moderne 💧

Dans l'ancien, travailler avec des revêtements respirants et imputrescibles

L'injection de résine dans les murs anciens pour corriger une forte remontée capillaire

Ventiler la cave avec deux grilles pour évacuer l'humidité

Comment soigner un mur enterré humide ? 💧

Méthode 1 : injecter de la résine dans le mur complet

Méthode 2 : creuser derrière le mur pour placer une membrane étanche

Méthode 3 : appliquer un matériau respirant et imputrescible, avec une VMC

Méthode 4 : laisser le mur brut derrière un doublage ventilé

Le cuvelage intérieur, est-ce efficace ?

Une solution « sans travaux » pour traiter les infiltrations capillaires

Conseils d'inspection en visite immobilière

Comment reconnaître une remontée capillaire ?

Mesurer le taux d'humidité dans l'air de la cave

TRAVAUX LES PLUS COURANTS ET COÛTS HT

MES CONSEILS, ASTUCES ET POINTS D'ATTENTION

La durée de séchage d'un mur ancien en pierre de 60 cm est d'environ 24 mois

Privilégier la réfection de façade à la chaux plutôt que l'injection de résine 🙌

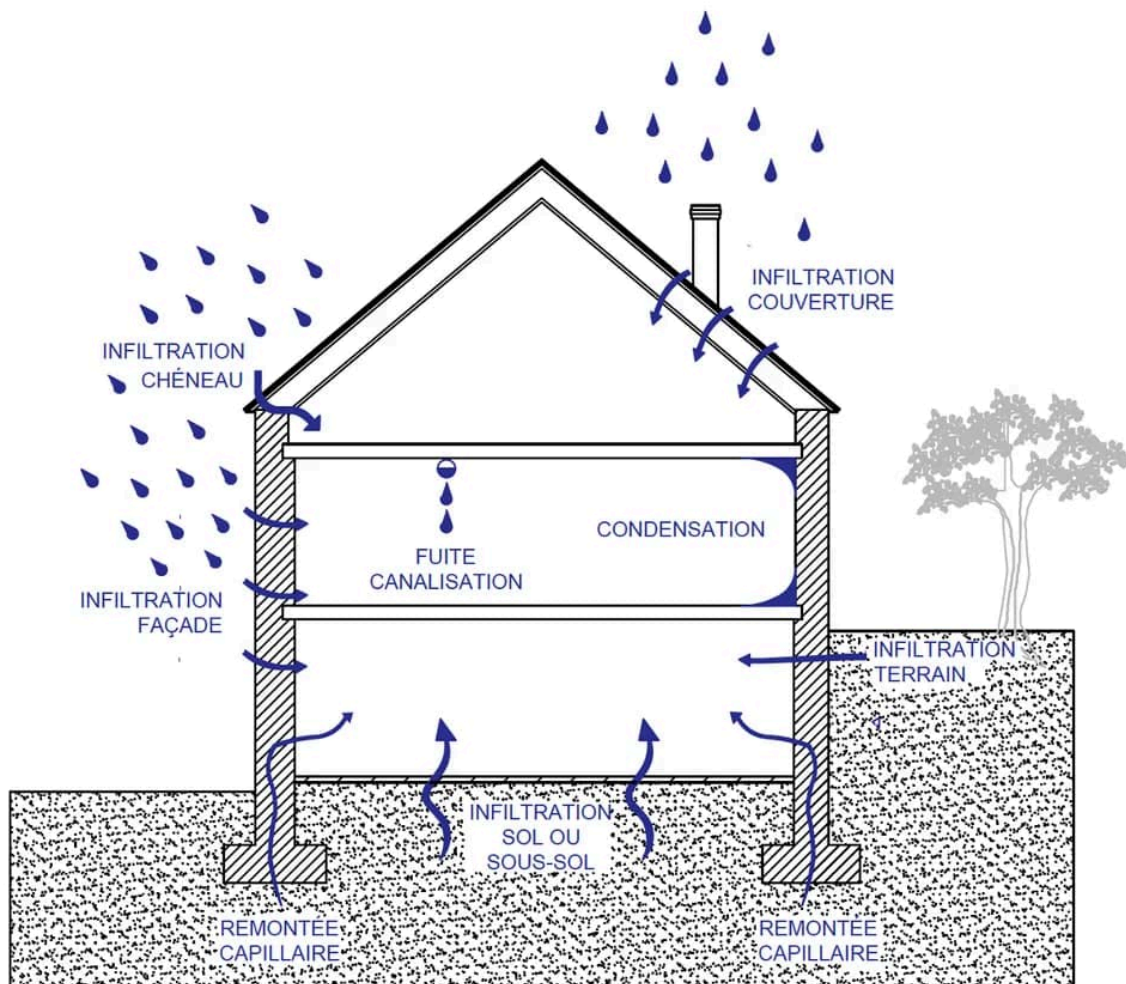
Exiger une garantie de résultat pour la résine ou le système électromagnétique

PHOTOS TRAITEMENT INFILTRATION D'EAU

Introduction

L'ennemi n°1 des bâtiments et des investisseurs 💧

L'humidité peut avoir différentes origines : remontées capillaires, fuites, infiltrations, condensation, etc.



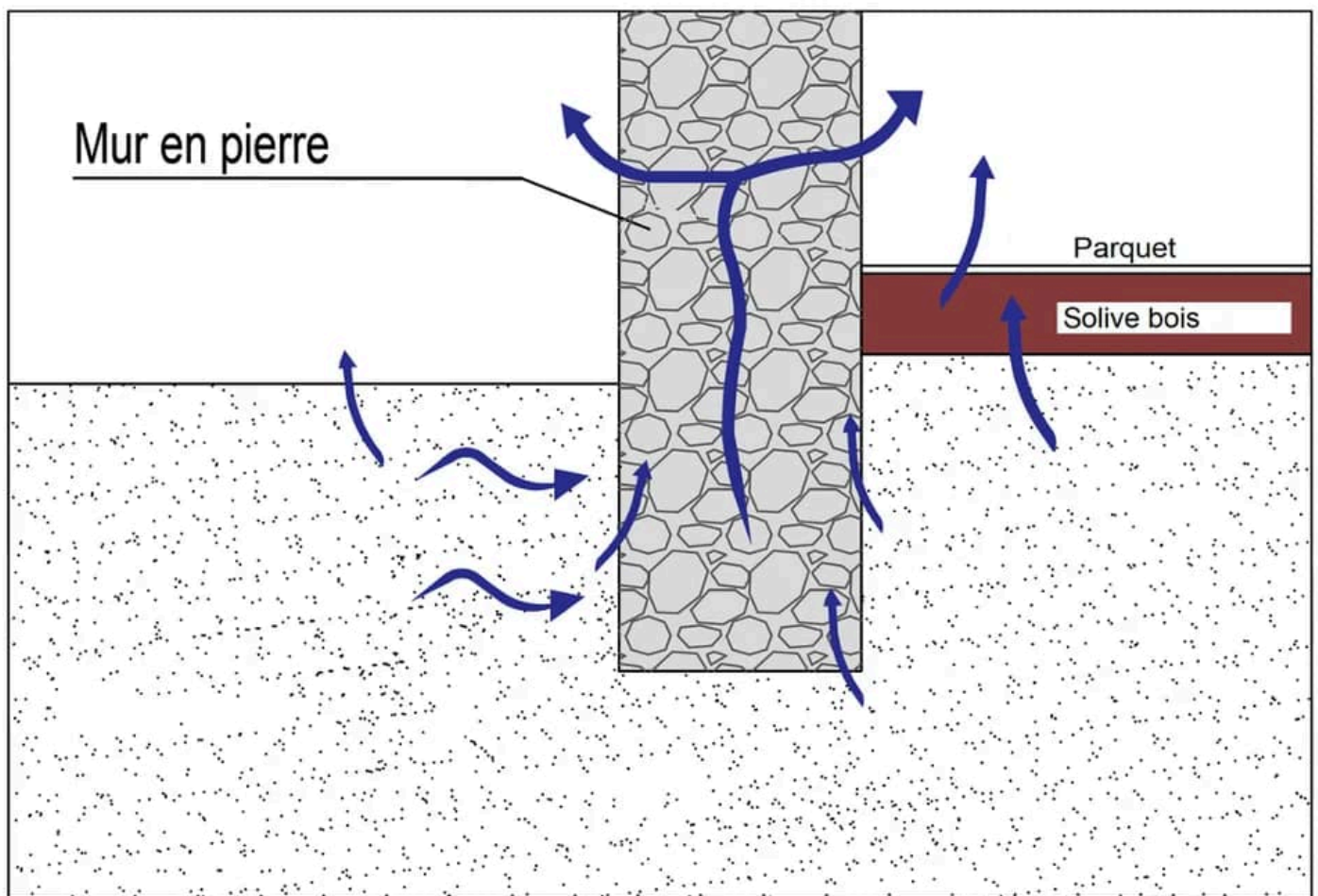
Dans cette fiche technique, nous allons principalement nous intéresser aux problèmes d'infiltration par le terrain, de remontées capillaires et d'humidité dans la cave. Les autres types d'infiltration sont traités dans les différentes fiches techniques ci-dessous :

- **Infiltration par le sol ou le sous-sol** : fiche technique n°05, réparation structurelle et gros œuvre.
- **Remontée capillaire** : fiche technique n°06, traitement infiltration capillaire.
- **Infiltration par la couverture** : fiche technique n°13, couverture toiture.
- **Infiltration par le chéneau** : fiche technique n°14, gouttières et descentes d'eaux pluviales.
- **Infiltration par la façade** : fiches techniques n°26, travaux de façade, et n°12, menuiseries extérieures.
- **Infiltration par une canalisation** : fiches techniques n°15, préparation plomberie primaire, et n°18, préparation sanitaire, chauffage et climatisation.
- **Infiltration par une douche ou une baignoire** : fiche technique n°30, bac de douche et baignoire.
- **Condensation due à une mauvaise ventilation** : fiches techniques n°19, préparation réseau VMC, et n°32, finition ventilation.

Les remontées capillaires dans le bâtiment ancien 💧

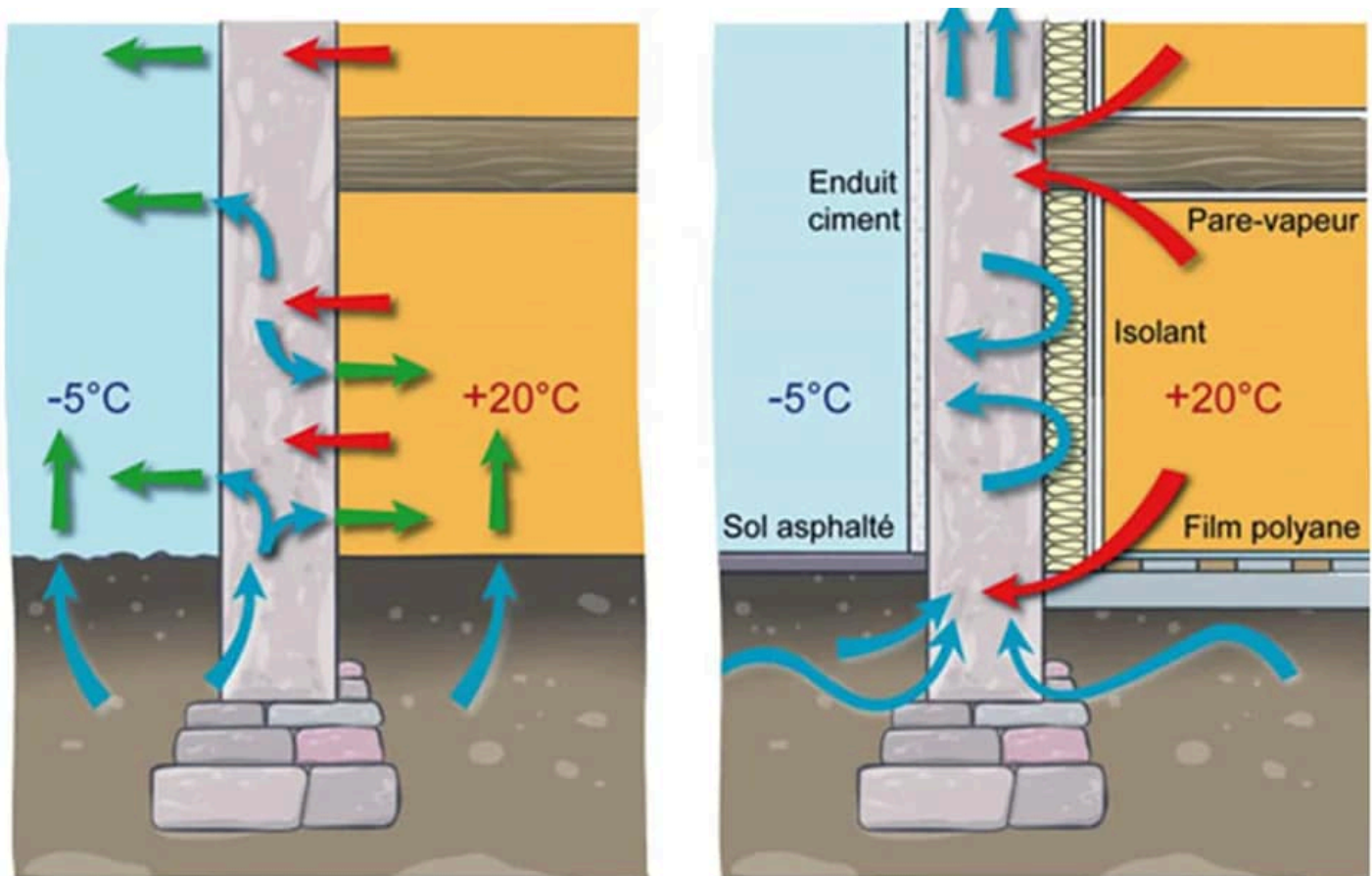
Jusque dans les années 1950 environ, les bâtiments étaient construits sur des fondations peu profondes, en pierres maçonnées avec un mortier à base de chaux et de sable pour former des murs de 60 cm à 80 cm d'épaisseur. Les semelles de fondation n'existaient pas et cette épaisseur permettait aux structures de résister aux poussées latérales du sol.

Ces fondations étaient construites sans barrière étanche pour lutter contre les remontées capillaires et les infiltrations, ni drainage extérieur. Mais ce n'était pas un problème, car le mortier de l'époque avait toujours besoin d'eau, au risque de s'assécher et de devenir sableux. L'excédent d'eau s'évacuait naturellement, comme on peut le voir sur le schéma ci-dessous.



Le sol intérieur était en terre battue. Les solives des parquets étaient soit directement posées dessus, soit placées au-dessus d'un vide sanitaire ou d'une cave.

En rénovant ce type de bâtisse avec les mauvais matériaux, polystyrène, enduit étanche, etc., on empêche l'excédent d'humidité dans les murs de s'évacuer et on crée ainsi des remontées capillaires. Le schéma ci-dessous montre à gauche le bon principe d'époque et à droite une rénovation mal effectuée, qui risque de créer des problèmes d'humidité.

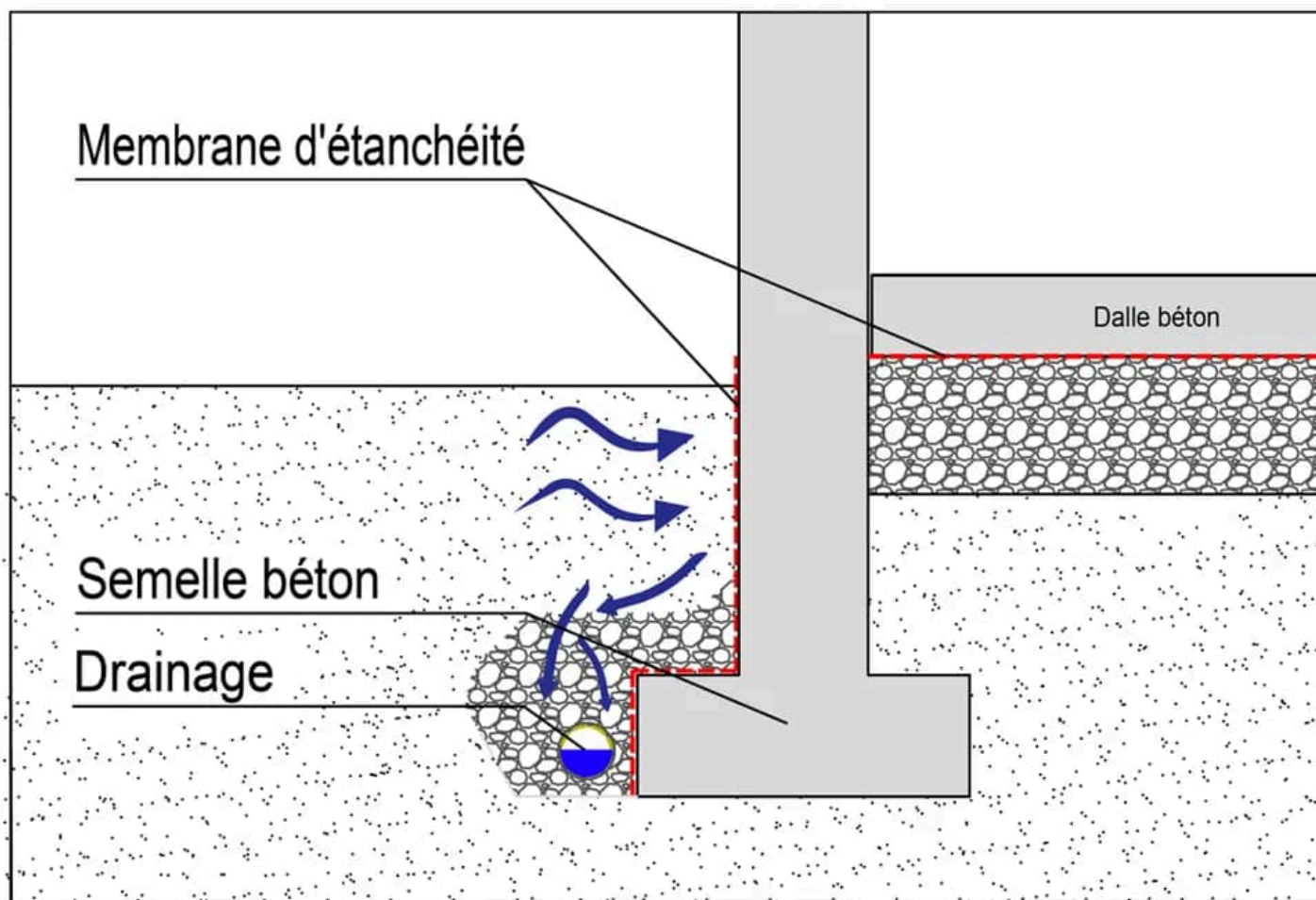


Généralement, on peut corriger le problème en retirant les matériaux inadaptés, comme le ciment en façade, pour les remplacer par un matériau respirant comme la chaux à l'extérieur et/ou à l'intérieur.

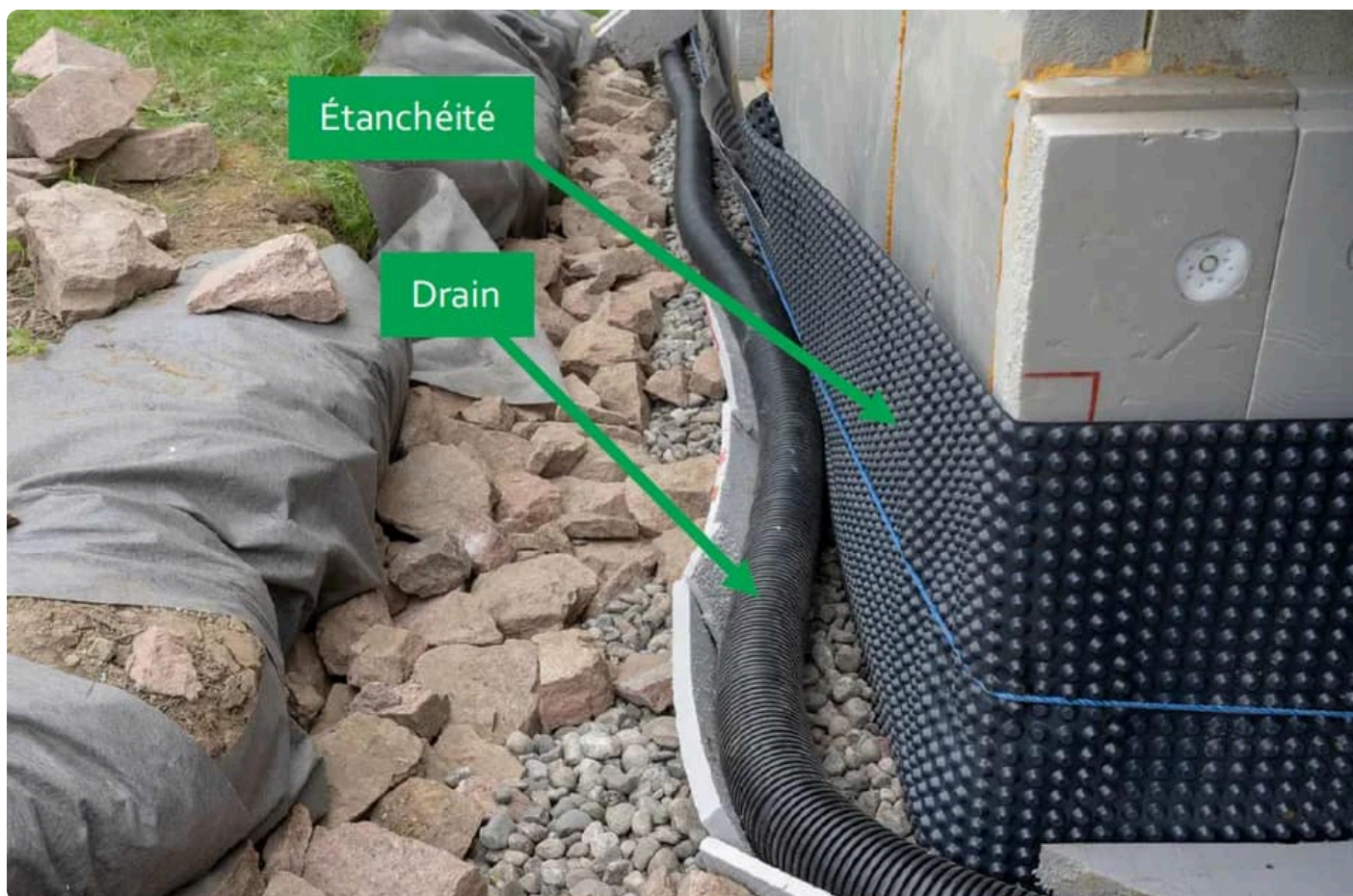
En voyant ces schémas, on comprend bien que, dans 95 % des cas, les produits « anti-humidité » ou « étanches » vendus en grande surface ou conseillés par les bricoleurs ne sont que des solutions à court terme.

Les remontées capillaires dans le bâtiment moderne 💧

Les bâtiments modernes, à partir des années 1950, sont réalisés en maçonnerie, béton armé ou acier. Dans ce type de construction, on empêche l'humidité du sol de pénétrer dans les murs et la dalle grâce à des matériaux étanches, comme des membranes d'étanchéité.



Ci-dessous, un exemple de drain autour d'une maison dans une construction moderne, avec la membrane d'étanchéité au niveau des murs enterrés.



Si vous vous retrouvez avec un problème de remontée capillaire dans un bâtiment moderne, il s'agit clairement d'un défaut de conception. Dans un bâtiment ancien, c'est généralement une mauvaise rénovation avec des matériaux inadaptés qui crée des problèmes d'humidité.

Dans ce cas, il faudra peut-être creuser autour du bâtiment pour refaire le drain et l'étanchéité. Ce n'est pas toujours possible et l'intervention peut être compliquée, par exemple dans le cas d'un bâtiment en limite de copropriété. Elle est également coûteuse.

Il existe cependant un système de résine permettant de créer une barrière étanche entre le mur et la terre grâce à une intervention depuis l'intérieur : [découvrir la solution Water Barrier d'Uretek](#).

Dans l'ancien, travailler avec des revêtements respirants et imputrescibles

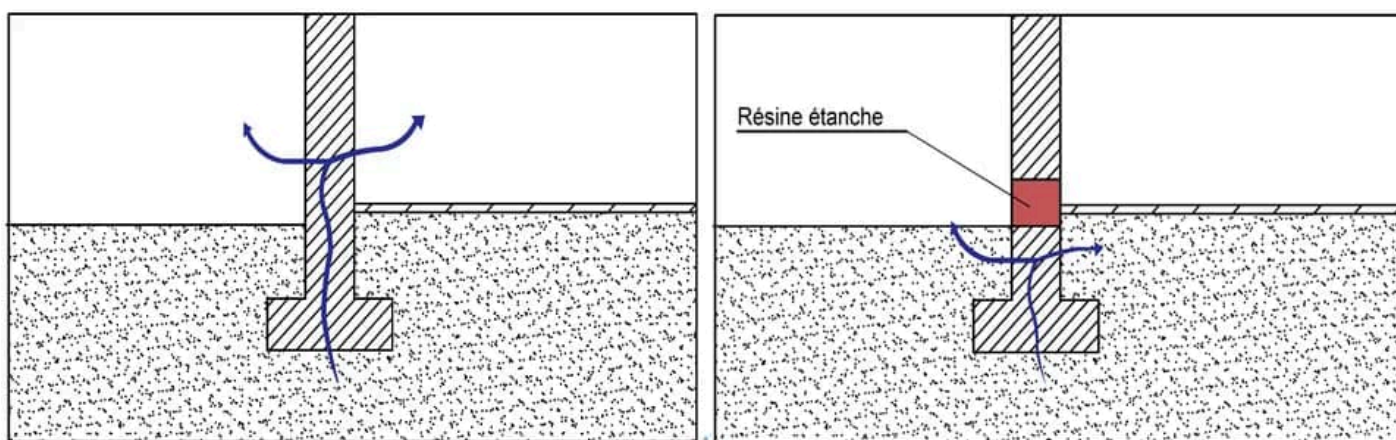
On entend souvent qu'il faut effectuer des injections de résine dans les murs pour éliminer une remontée capillaire. **Mais généralement, on peut corriger le problème en éliminant les matériaux inadaptés qui l'ont causé**, par exemple les enduits en ciment en façade, et en les remplaçant par des matériaux respirants. Cela permettra à la façade de sécher.

Il faut également que les matériaux soient naturellement imputrescibles, c'est-à-dire qu'ils ne pourrissent pas au contact de l'humidité. Côté intérieur, on peut par exemple utiliser des isolants imputrescibles comme

le liège ou le chanvre pour isoler un mur humide. On pourrait utiliser ces matériaux uniquement au rez-de-chaussée et partir sur des matériaux standards à l'étage.

L'injection de résine dans les murs anciens pour corriger une forte remontée capillaire

Dans certains bâtiments anciens, la remontée capillaire est tellement importante que remplacer l'enduit de façade par un enduit respirant à la chaux ne suffira pas. Cela peut par exemple arriver si le bâtiment se trouve sur une nappe phréatique. Regardez l'état des murs des bâtiments voisins pour vérifier si le sol est effectivement très humide.



Concrètement, on perce le mur et on y injecte de la résine à l'aide d'entonnoirs jusqu'à ce que le mur ne puisse plus « boire » le produit. La résine comble les poches d'air dans le mur, rend son pied étanche et empêche l'humidité du sol de remonter.



On peut confier l'intervention à une entreprise ou la réaliser soi-même. Il existe de nombreux tutoriels sur YouTube, dont [ce premier tutoriel](#) et [ce second tutoriel](#).

Une entreprise utilisera plutôt une pompe à pression pour injecter la résine dans le mur, ce qui créera une barrière mieux répartie qu'avec un système d'entonnoirs.

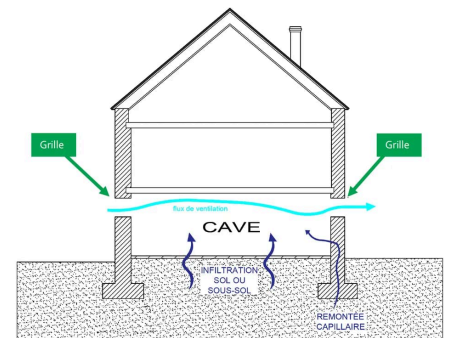
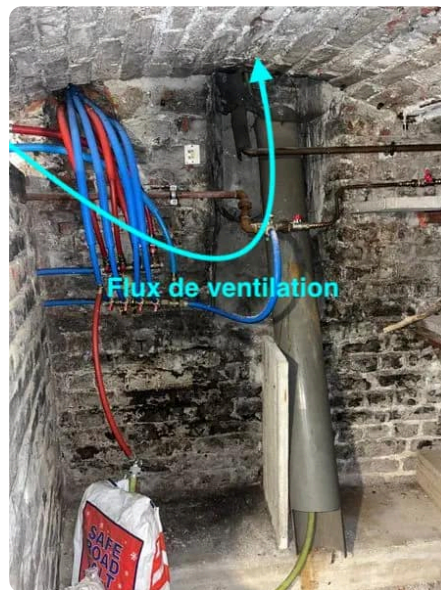
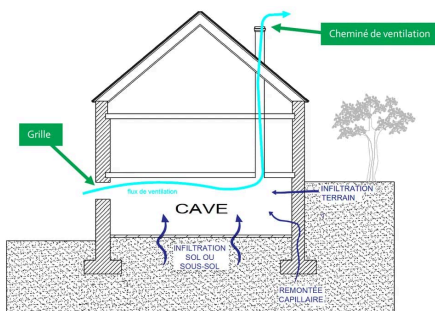
Ce système fonctionne très bien pour les murs anciens épais en pierre, car ce type de mur est poreux et comporte de nombreuses petites poches d'air et microfissures. La résine comble ces vides afin que l'eau ne puisse plus remonter. Le système fonctionnera difficilement avec un mur en maçonnerie creuse, ou coûtera très cher en produit, car il faudra remplir le vide des maçonneries sur tout le mur.

Pour approfondir le principe, consultez [cette explication de l'injection de résine hydrofuge](#).

Ventiler la cave avec deux grilles pour évacuer l'humidité

Les remontées capillaires touchent plus souvent les bâtiments sans vide sanitaire ou sans cave ventilée. Si vous remarquez une remontée capillaire sur un bâtiment sans cave, une injection de résine peut effectivement s'avérer judicieuse. S'il y a une cave, vérifiez d'abord si elle est ventilée par au moins deux grilles. Dans le cas contraire, créez cette ventilation : elle fera beaucoup de bien à la bâtisse pour seulement quelques dizaines ou centaines d'euros.

La ventilation à deux ouvertures existait généralement à l'origine, sous deux formes principales selon la disposition du bâtiment.



Avoir deux ouvertures permet de créer un flux traversant et donc d'évacuer très efficacement l'humidité. Une grille unique ne ventilerait que trop légèrement. L'idée est de poser les deux grilles de manière opposée pour que le flux traverse la cave.

Il faudra généralement déboucher les anciennes ouvertures qui ont été scellées et installer des grilles anti-rongeurs.



À privilégier

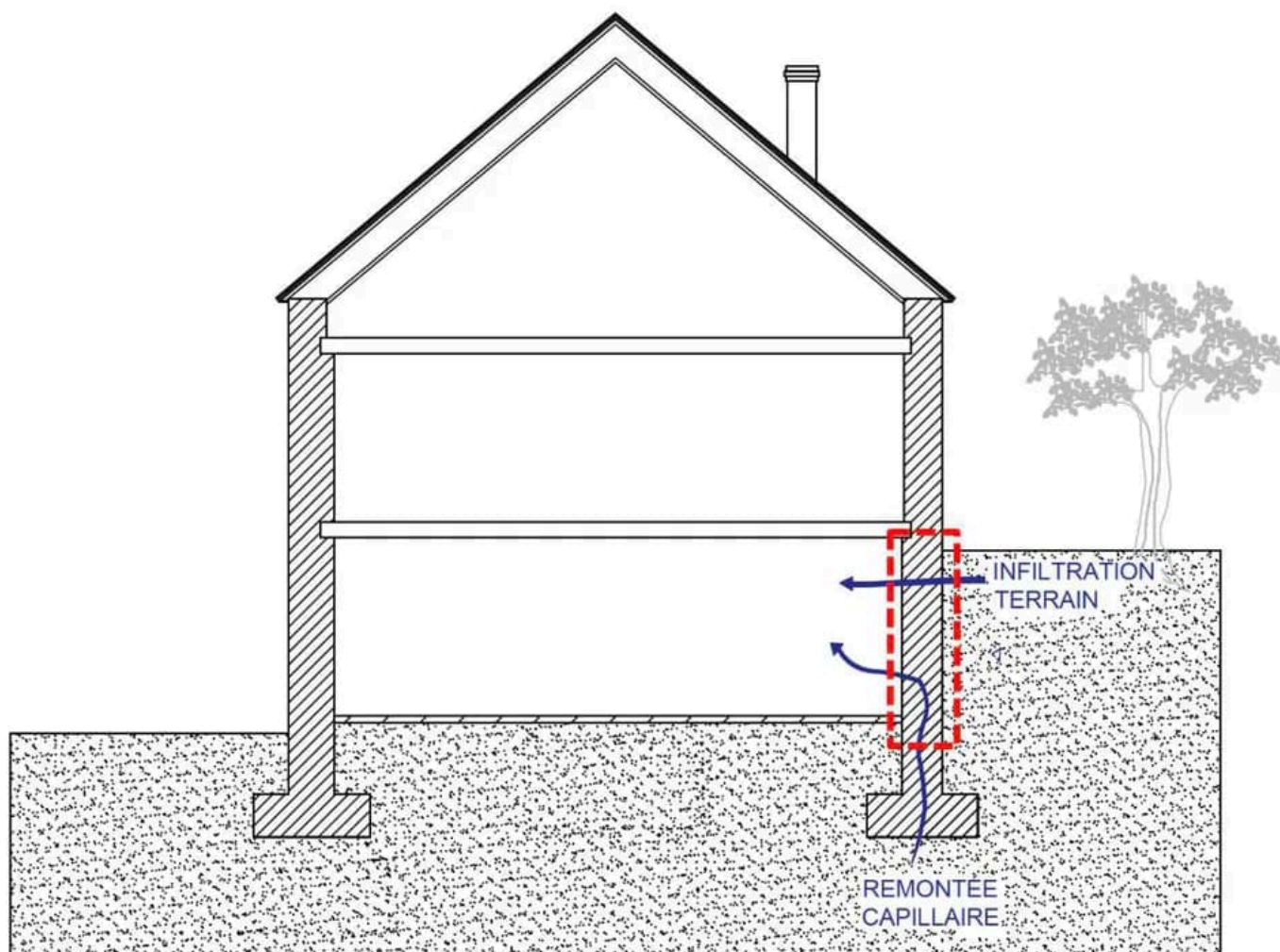


À éviter

Évitez également de boucher les aérations comme ci-dessous. Si vous achetez un bâtiment dont les aérations sont bouchées et que la cave est humide, commencez par rouvrir ces grilles.



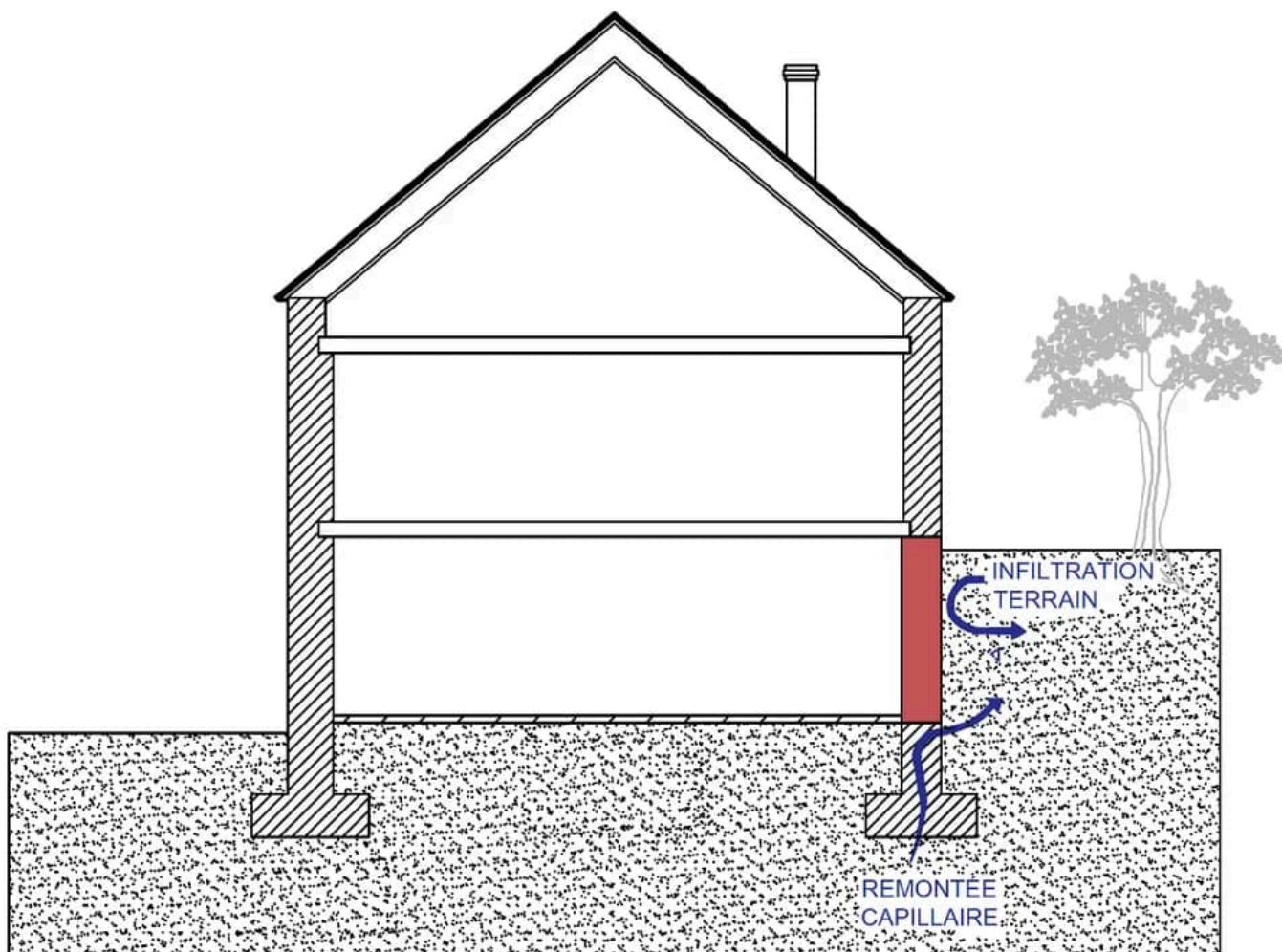
Comment soigner un mur enterré humide ? 💧



Il peut arriver qu'une partie du bâtiment soit enterrée, par exemple un mur du rez-de-chaussée. Dans ce cas, quatre solutions s'offrent à nous.

Méthode 1 : injecter de la résine dans le mur complet

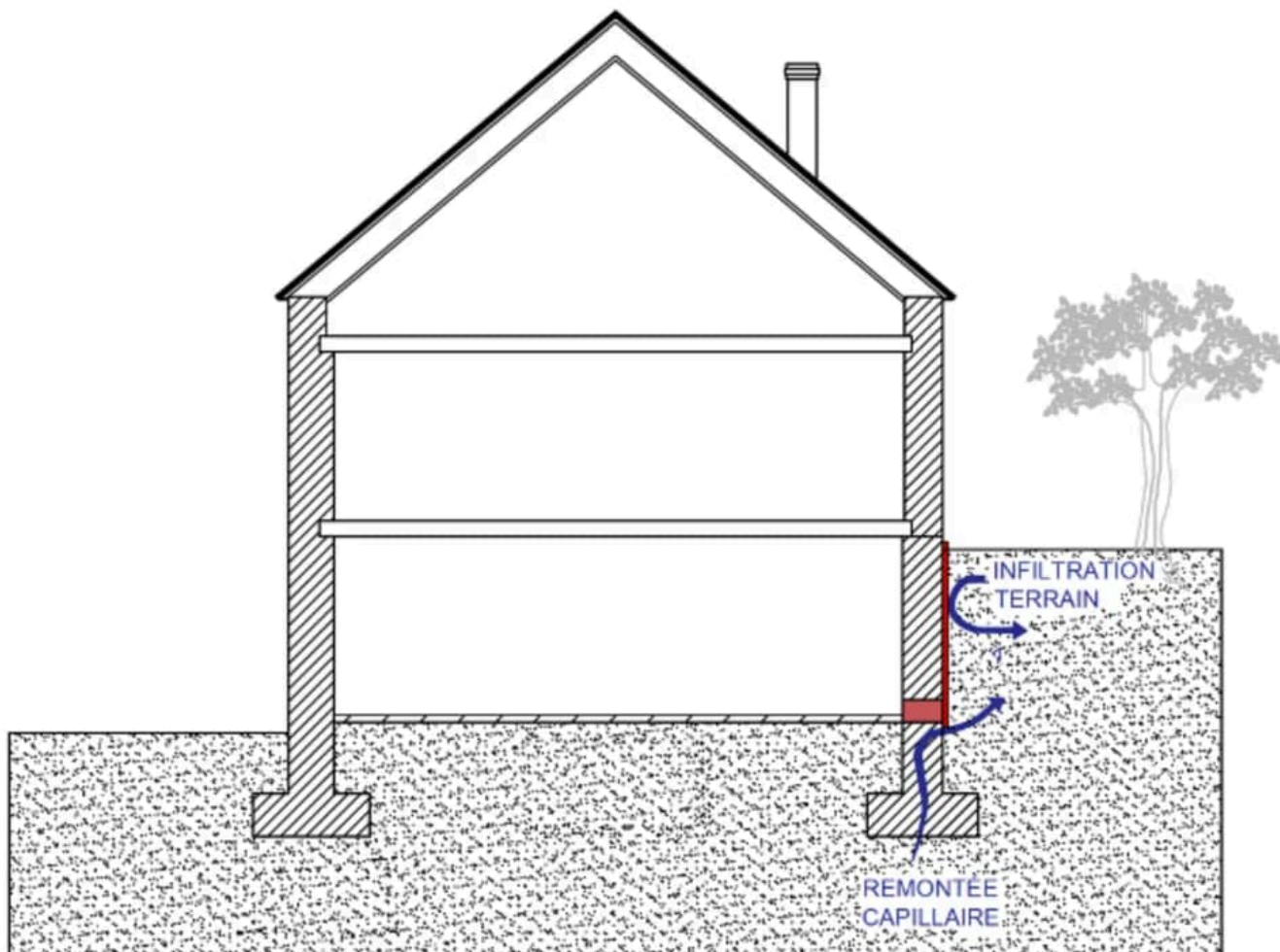
Cette méthode risque de coûter assez cher, étant donné le volume de résine nécessaire pour combler un mur de plusieurs mètres carrés.



Il existe également un système de résine permettant de créer une barrière étanche entre le mur et la terre grâce à une intervention depuis l'intérieur : [découvrir la solution Water Barrier d'Uretek](#).

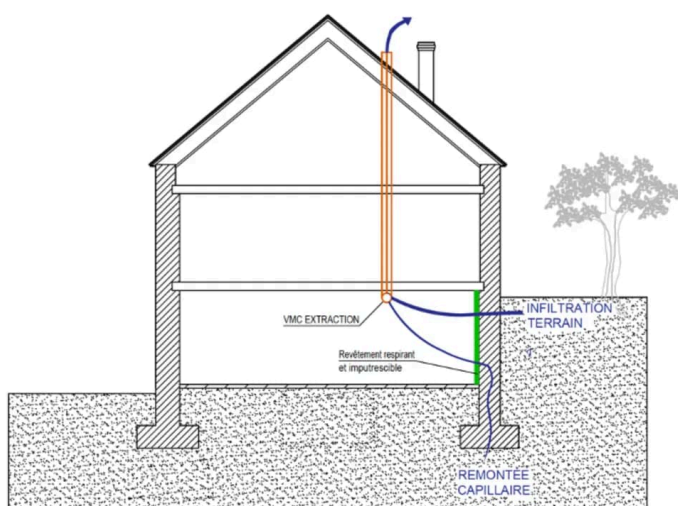
Méthode 2 : creuser derrière le mur pour placer une membrane étanche

Cette solution peut être complétée par une injection de résine au pied du mur pour bloquer les remontées capillaires. Elle coûtera certainement plus cher que la méthode 1 en raison des travaux à réaliser à l'extérieur.



Méthode 3 : appliquer un matériau respirant et imputrescible, avec une VMC

Qu'est-ce qu'un matériau imputrescible ? C'est un matériau qui ne pourrit pas au contact de l'humidité, comme la chaux, le liège ou le chanvre. Le plâtre est un matériau respirant qui laisse passer l'humidité, mais il n'est pas imputrescible. Enduire un mur humide avec du plâtre fera donc pourrir ou décoller le plâtre, ou favorisera le développement de moisissures et de champignons. La chaux joue également le rôle de régulateur d'humidité en absorbant et en redistribuant l'humidité selon le taux d'humidité intérieur et celui du mur.



Il faudra laisser le mur visible comme ci-dessus et ne pas le recouvrir de carrelage, de BA13 ou de bois. On peut compter environ **100 €/m²** pour réaliser un mur à la chaux comme celui-ci.

Et peut-être allez-vous me demander : « Mais où est l'isolant ? »

Dans le cas d'un mur enterré de ce type, on n'a pas réellement besoin d'isolant, car la terre fait office d'isolation. On peut éventuellement mélanger la chaux avec du chanvre, deux matériaux respirants et imputrescibles, pour obtenir un enduit également isolant.

Il faudra parler de ce point avec le diagnostiqueur DPE afin qu'il prenne en compte le fait que le mur soit enterré et le considère comme « isolé ». Dans l'idéal, faites appel à un diagnostiqueur ayant des notions de thermique du bâtiment pour qu'il puisse considérer correctement ce point non classique.

Méthode 4 : laisser le mur brut derrière un doublage ventilé

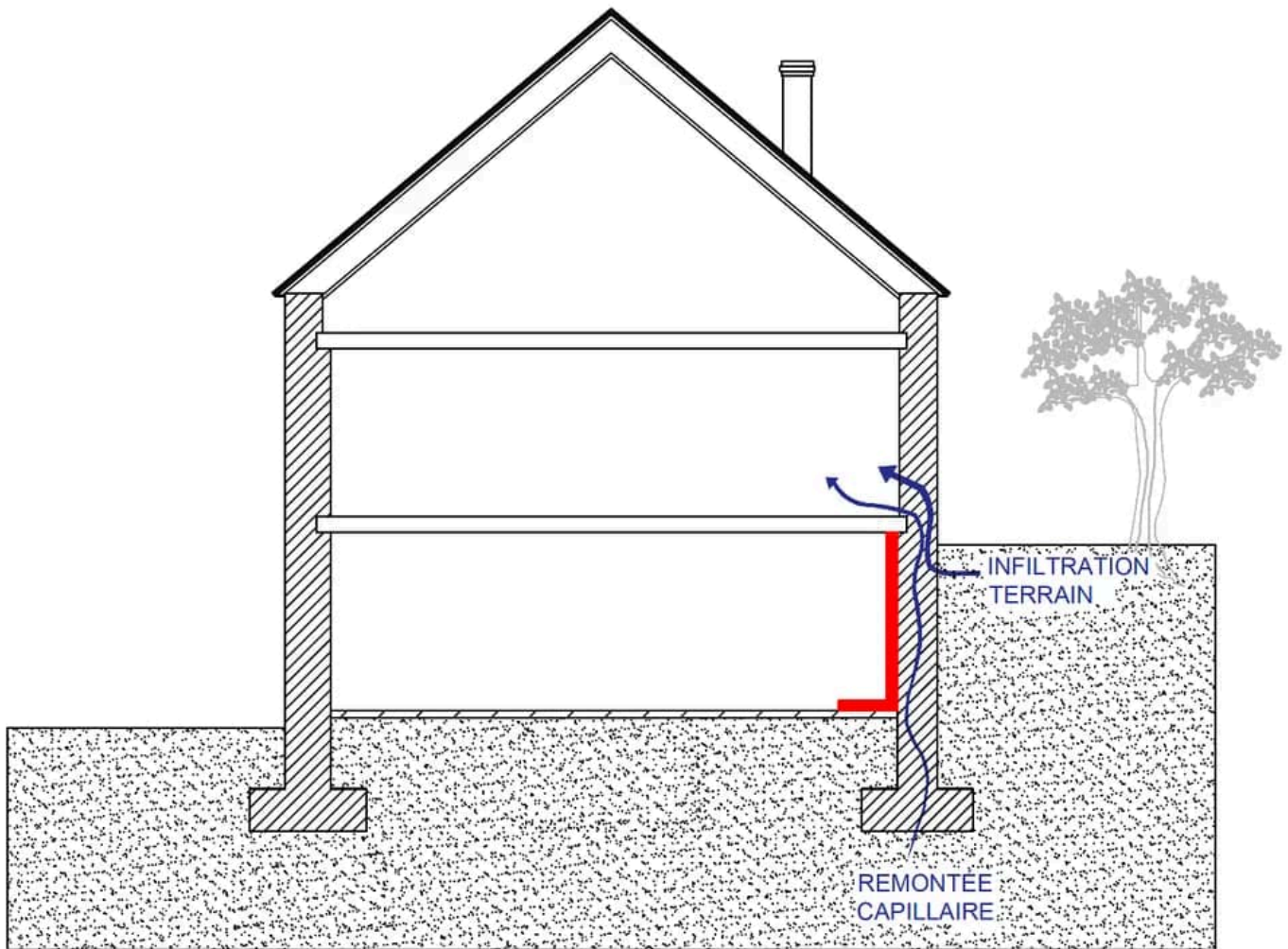
Retirez l'enduit ciment ou la tapisserie existante, puis installez un BA13 en conservant une lame d'air de 5 cm et des grilles hautes et basses pour évacuer l'humidité présente dans la lame d'air. Ajoutez également une bonne VMC.

C'est la solution la moins chère, mais également la moins durable.

Le cuvelage intérieur, est-ce efficace ?

Certaines sociétés conseillent de réaliser un cuvelage intérieur pour empêcher l'humidité d'entrer.

Personnellement, ce n'est pas ce que je ferais, par peur que les murs deviennent tellement humides que le problème ressorte à l'étage supérieur.



Une solution « sans travaux » pour traiter les infiltrations capillaires

Certaines sociétés proposent des procédés quasiment « sans travaux » grâce à la mise en place d'une solution qui **inverse les champs électromagnétiques** et empêche les remontées capillaires. Ce procédé a fait ses preuves. Voici une marque reconnue : [Murtronic](#).

Mais une simple remise en ventilation de la cave grâce à deux grilles résout parfois le problème pour quelques centaines d'euros, au lieu de 4 000 à 5 000 € pour la mise en place d'un procédé à inversion de champ électromagnétique.

Conseils d'inspection en visite immobilière

Les remontées capillaires peuvent créer diverses pathologies reconnaissables à l'œil nu, principalement esthétiques si elles restent en façade et ne pénètrent pas à l'intérieur du logement :

- détérioration des papiers peints et des peintures côté intérieur sur environ 1 m de hauteur ;

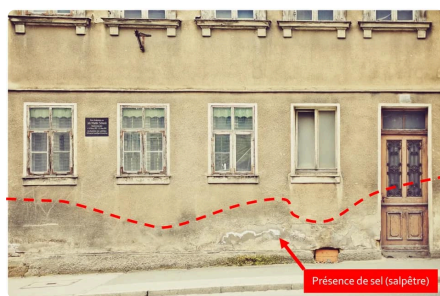
- crépi qui se décolle ou reste humide en façade sur environ 1 m de hauteur ;
- présence de salpêtre ;
- pied de façade humide sur environ 1 m de hauteur.

Elles peuvent également créer d'autres pathologies, plus discrètes et invisibles à l'œil nu :

- pourrissement des structures en bois, par exemple le plancher en bois du rez-de-chaussée ;
- diminution de la performance des isolants, par exemple la laine derrière le placo qui se gorge d'eau ;
- détérioration de la qualité de l'air intérieur.

Comment reconnaître une remontée capillaire ?

La première photo ci-dessous montre un mur en pierre atteint d'un problème d'humidité capillaire derrière une cloison en BA13 qui a été retirée. Les deux suivantes montrent des remontées capillaires visibles depuis l'extérieur en façade.



Source : mursec.fr



Source de la deuxième photo : [Mursec, remontée capillaire](#).

Il faut observer à l'intérieur et à l'extérieur de la façade les traces d'humidité au pied du mur formant une vague irrégulière. La hauteur des remontées capillaires varie entre 0,5 m et 1,5 m. Elles montent très rarement au-dessus. La hauteur dépend du niveau d'humidité du sol, de la saison, de la porosité du mur et des possibilités d'évacuation de l'eau.

On trouve souvent des sels minéraux naturellement présents dans le sol, qui forment une sorte de neige ou une simple trace blanche sur le mur. C'est ce qu'on appelle du **salpêtre**.



Attention à ne pas confondre une remontée capillaire avec la pathologie ci-dessous. Ici, le crépi absorbait simplement l'eau présente sur le trottoir à cause de l'absence d'une bande étanche de 10 à 15 cm au pied du mur et d'une gouttière qui fuyait et éclaboussait la façade.

On voit que la hauteur de la vague ne dépasse pas environ 20 cm, alors qu'une infiltration capillaire monte en moyenne à 1 m de hauteur.



Mesurer le taux d'humidité dans l'air de la cave

Prendre un **hygromètre** avec vous pour mesurer le taux d'humidité des logements, des combles et du sous-sol peut être très utile. Personnellement, j'utilise [ce modèle compact](#), qui fonctionne très bien.

Le taux d'humidité dans l'air ne doit pas être supérieur à 60 %.

Si c'est le cas, cherchez les grilles de ventilation. Si elles sont bouchées, prévoyez de les déboucher afin de retrouver une ventilation efficace de la cave.

TRAVAUX LES PLUS COURANTS ET COÛTS HT

Travaux	Compris	Coût indicatif HT
Injection de résine dans la base d'un mur	Percements puis injection de résine à haute pression jusqu'à saturation. Demandez une garantie de résultat. À réaliser dès le début du projet, car le mur mettra plusieurs mois, voire plusieurs années, à sécher complètement.	150 €/ml
Enduit à la chaux sur un mur	Piquetage de l'ancien revêtement puis réalisation d'un enduit à la chaux en deux passes. Permet au mur de respirer et d'évacuer son excédent d'humidité.	100 €/m²
Mise en place d'un système d'inversion des champs électromagnétiques	Demandez une garantie de résultat. Le système permet une mise en place rapide et peu de travaux, mais coûte relativement cher. Rouvrir les ouvertures d'une cave pour la ventiler et retirer les enduits au ciment suffit généralement à résoudre les problèmes d'humidité.	4 000 € pour traiter une cave

Rappel important : la rénovation n'est pas une science exacte. Les prix indiqués sont donnés uniquement à titre indicatif afin de fournir un ordre de grandeur et de faciliter les choix dans votre stratégie de rénovation. Ils ne constituent ni une vérité absolue pour estimer votre budget final, ni un devis. Il est impossible de donner un prix fixe, car les coûts dépendent de nombreux paramètres : emplacement du projet, accessibilité, type d'artisan, etc. Comme expliqué dans le module 4, vous devez constituer vos propres données et connaître les prix pratiqués par les artisans de votre secteur.

MES CONSEILS, ASTUCES ET POINTS D'ATTENTION

La durée de séchage d'un mur ancien en pierre de 60 cm est d'environ 24 mois

Soyez patient et faites réaliser ces travaux en priorité, dès le début du projet. Le mur pourra ainsi sécher pendant toute la durée des travaux.

Pour estimer le temps de séchage, on peut diviser l'épaisseur du mur par 2,5. Par exemple, un mur de 30 cm séchera en 12 mois et un mur de 60 cm en 24 mois.

Privilégier la réfection de façade à la chaux plutôt que l'injection de résine



✅ Refaire une façade permet de donner de la valeur à votre bien.

❌ Une injection de résine dans le mur est invisible aux yeux d'un potentiel acheteur ou locataire et n'ajoute donc aucune valeur perçue.

Exiger une garantie de résultat pour la résine ou le système électromagnétique

Certaines entreprises spécialisées dans les injections de résine ou la mise en place de systèmes d'inversion des champs électromagnétiques proposent des garanties de résultat.

Cela signifie que, si le résultat n'est pas au rendez-vous après leur première intervention, l'entreprise reviendra ajouter de la résine ou des inverseurs de champs électromagnétiques jusqu'à la résolution du problème d'humidité, sans coût supplémentaire pour vous.

PHOTOS TRAITEMENT INFILTRATION D'EAU

Voici le cas d'une jardinière qui créait des problèmes d'infiltration lorsqu'il pleuvait, notamment parce que la terrasse avait été carrelée autour de cette jardinière en briques.



Avant

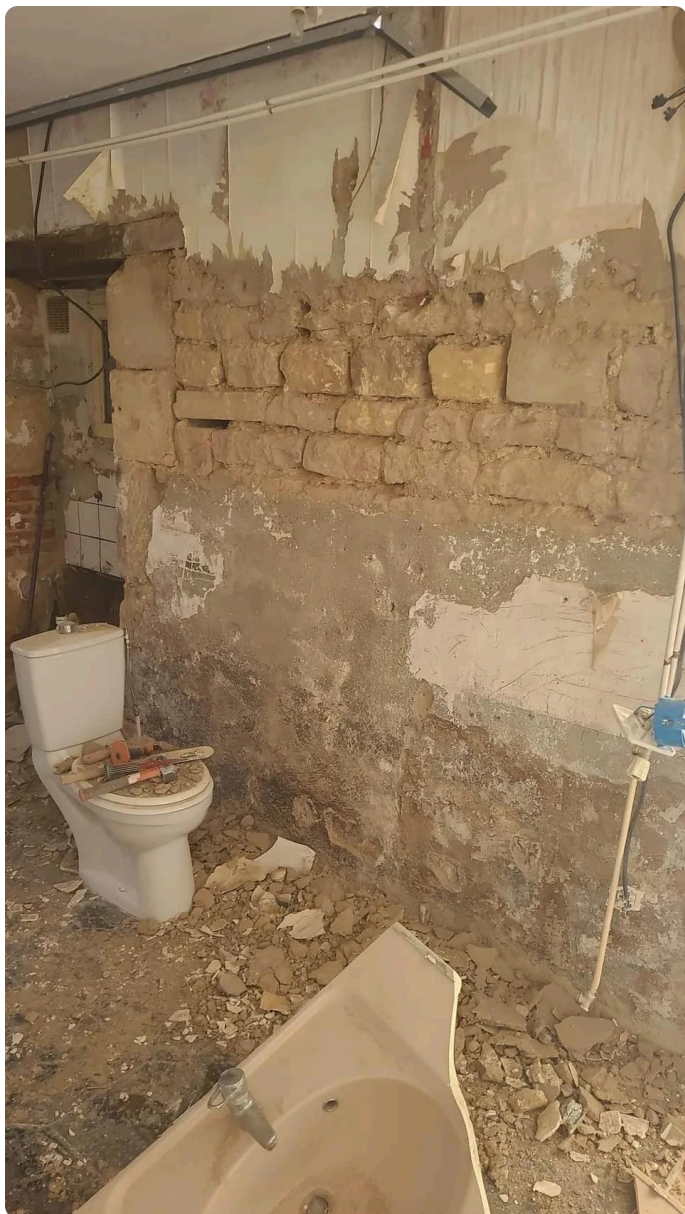


Après retrait de la jardinière

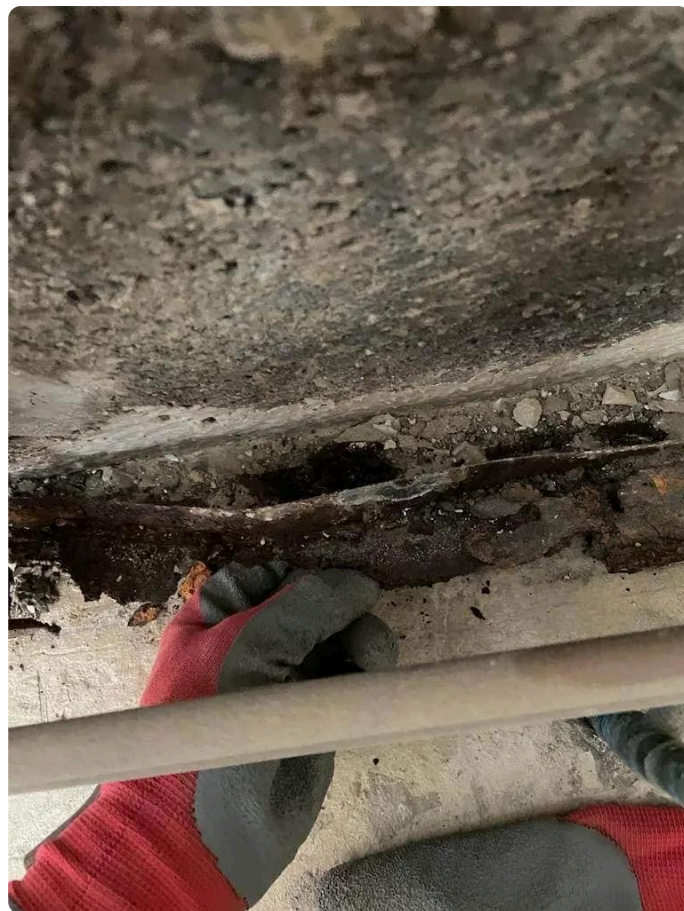
La jardinière a été retirée, les joints entre les pierres ont été refaits à la chaux et la terrasse a été comblée avec du carrelage. On peut désormais remettre un pot de fleurs par-dessus si le design du nouveau carrelage ne plaît pas, l'ancienne référence ne devant plus exister.



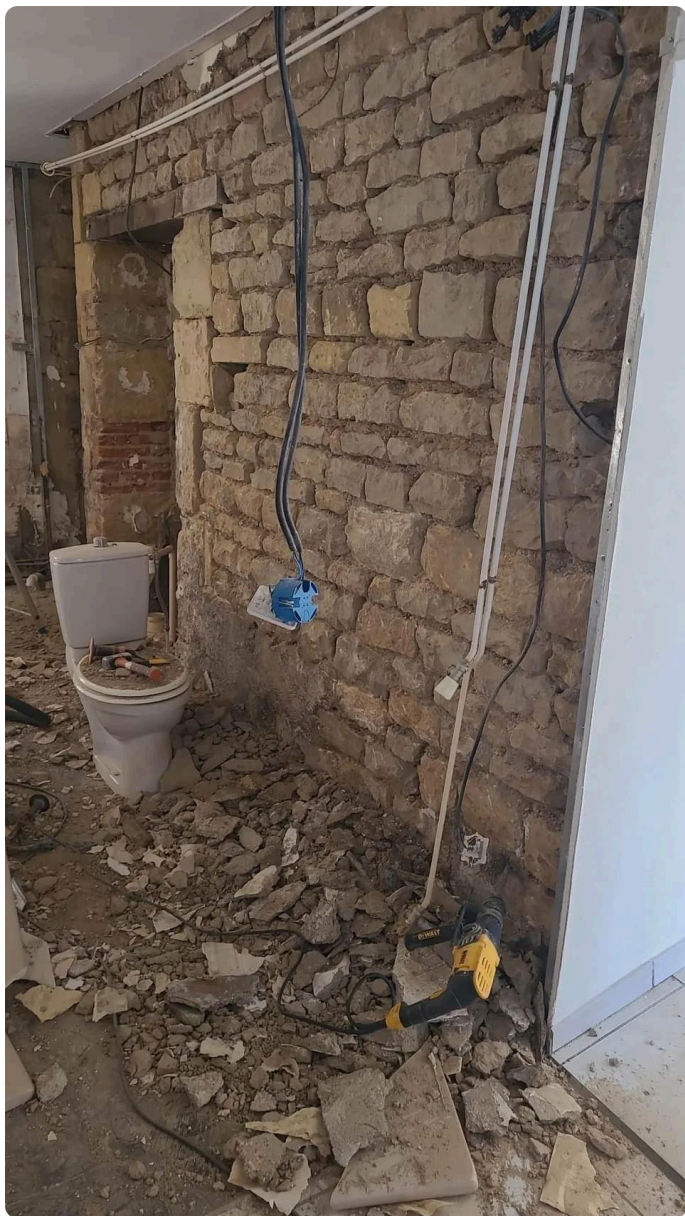
Côté intérieur, on constate les infiltrations d'eau au pied du mur.



Avant



Le revêtement en plâtre et la tapisserie ont été retirés, de même que les joints entre les pierres. Les joints ont ensuite été refaits à la chaux en laissant la pierre apparente, ce qui ajoute un charme non négligeable à la maison.



Pendant

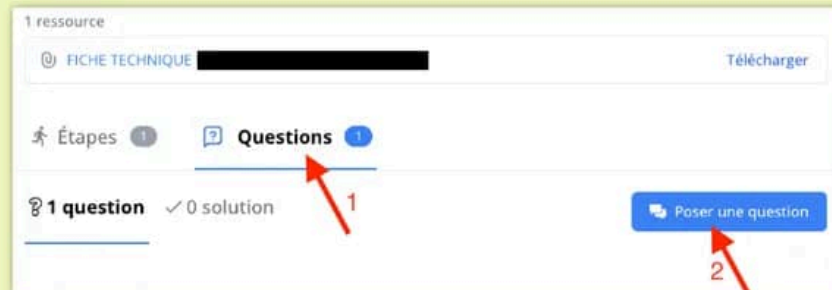


Après

Les puristes auront remarqué que l'isolation thermique n'a pas été réalisée. L'évacuation des toilettes est toutefois trop proche du mur pour permettre un doublage, et ce choix a été fait en toute conscience. L'idéal serait d'évaluer l'impact à l'aide d'un DPE projeté en n'isolant pas cette partie de quelques mètres carrés. Dans une maison, cet impact est moins significatif que dans un petit appartement.

Il vaut parfois mieux conserver une partie sensible d'un mur non isolée et y réaliser uniquement une correction thermique si cela permet d'éviter des problèmes d'humidité, par exemple lorsque le mur n'est pas totalement sec ou qu'il est enterré.

Pour la communauté, n'hésitez pas à poster vos résultats, astuces ou références de matériaux que vous utilisez directement sous cette fiche technique dans la partie « question » puis « poser une question » :



Ensemble, on va plus loin 🚀

Pour la communauté, partagez vos résultats, astuces ou références sous cette fiche technique

© Document à usage personnel réservé aux titulaires des formations de Fabien Liegeois - Rénover Pour Gagner. Ce document ne peut être vendu, donné ou partagé sous peine de poursuites judiciaires. www.renoverpourgagner.fr - Copyright 2022.