



© AQC

**Premier regard sur
l'état général d'un bâtiment**

Les aspects extérieurs et leur environnement

Avant d'envisager des travaux de rénovation dans un bâtiment, il convient d'apprécier son environnement et son état général. Un coup d'œil sur les alentours et une inspection des murs extérieurs et de la toiture permettent de déceler un certain nombre de désordres existants ou à venir.

Cette plaquette est éditée par l'Agence Qualité Construction, association dont la mission est d'améliorer la qualité des constructions. Elle a été rédigée avec le concours de représentants de l'Anah, l'Anil, de l'INC, du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, du ministère du logement et de la ville, des contrôleurs techniques, des experts d'assurance et des professionnels.

Les désordres faciles à détecter

Quelques informations complémentaires

FAÇADES

- Défaut de verticalité
- Pieds de mur humides
- Fissures
- État du revêtement
- État des joints et des pierres

COUVERTURE

- Toiture déformée
- Tuiles manquantes
- État des cheminées
- Étanchéité des gouttières
- Descentes d'eau

FENÊTRES ET VOILETS

- Fixations des volets
- Appuis de fenêtres (fissurés, rétention d'eau...)

BALCON

- Béton éclaté, aciers apparents

RISQUES NATURELS

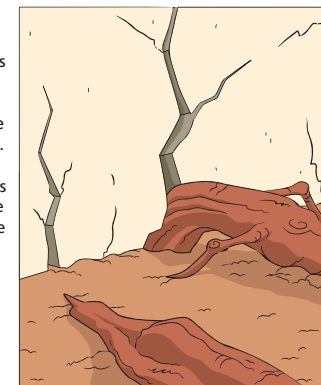
- Inondation (révélée par des traces sur les murs), cas de présence d'un cours d'eau, terrain imperméable, cuvette, zone marécageuse, remblayage
- Éboulements en pays montagneux, glissement, risque sismique, avalanche
- Affaissements miniers ou naturels, carrières, tassements liés à la présence de remblais, de sols sensibles à l'eau (sécheresse et sols argileux)
- Sites exposés aux tempêtes pouvant faire tomber des arbres plantés près du bâtiment et tout élément fixé (antennes, mâts, réverbères, paratonnerre...)

RISQUES LIÉS À LA VÉGÉTATION

- Les saûles, par exemple, assèchent la teneur en eau des terrains, ce qui peut générer des tassements
- Certaines racines perforent les étanchéités ou soulèvent la dalle (par exemple, les bambous)

Les problèmes liés au sol

Ils se traduisent par l'apparition de désordres sur le bâti : fissures de tassement obliques, remontées capillaires dans les murs, voire inondations. Les désordres peuvent être multiples (par exemple, un même terrain peut cumuler un phénomène de glissement et un phénomène de rétention d'eau). Les terrains de mauvaise qualité (type éboulis, remblais mal compactés, argiles gonflantes) ou les terrains remaniés après terrassements (lorsqu'une partie du bâtiment repose sur un sol dur et l'autre sur un sol remanié pour combler une pente) constituent des sols non homogènes. Le bâtiment risque de « s'ouvrir » en deux. L'appellation du site peut constituer un indice (exemple : « rue du ruisseau » ou « quartier du Marais »).



Les bâtiments voisins

L'observation des bâtiments avoisinants et de la rue donne des indications précieuses sur l'origine des désordres et permet de savoir s'il s'agit de problèmes généralisés dus au site ou de problèmes spécifiques à l'immeuble.

Les fissures

Le bâtiment est vivant et son ossature bouge. Il n'est pas rare de voir apparaître des fissures à la jonction de matériaux différents. Différents types de fissures peuvent être constatés. Elles ne sont pas toutes graves mais doivent être surveillées, notamment si elles évoluent.

Elles peuvent laisser passer l'eau :

- les fissures obliques traduisent souvent des anomalies dues au sol ;
- les fissures horizontales se situent souvent au niveau des planchers ou sous la toiture et traduisent généralement un mouvement de la structure sous l'effet de la dilatation ;
- les fissures verticales et parallèles dans le béton armé (bâtiments construits après 1914) ont souvent pour origine le retrait du matériau. Elles nécessitent un traitement pour éviter la pénétration des eaux et la corrosion des aciers.

Les fissures dues à des charges excessives sont rares. Elles s'accompagnent souvent de déformations visibles (appelées « flèches »).

Les pierres de taille ou de parement

La dégradation de la pierre de taille est souvent due à la pollution ou peut résulter d'un nettoyage de façade mal fait (décapage chimique ou sablage sous pression). Plus grave, les pierres cassées au niveau d'un appui reportent sur lui des charges trop importantes. S'il s'agit de pierres minces attachées (dites « agrafées »), il faut examiner en particulier les points d'attache. Dans les deux cas, le recours à un spécialiste est nécessaire.

Les façades en béton

La dégradation du béton peut être due à son vieillissement naturel. Lorsque les armatures ne sont plus protégées par l'enveloppe en béton devenu poreux, elles rouillent. Elles finissent par faire éclater des fragments du béton. Si des réparations ne sont pas entreprises, le bâtiment continue à se dégrader.

De plus...

Pensez aussi à l'environnement sonore (couloir aérien, voie de circulation...) qui peut nécessiter des travaux d'isolation acoustique.

Des solutions existent pour chaque problème ;
adressez-vous à des spécialistes.

Pour en savoir plus



Sur la prévention des désordres et l'amélioration de la qualité

www.qualiteconstruction.com

Cette plaquette fait partie d'une série éditée par l'Agence Qualité Construction sur la rénovation : toutes sont consultables gratuitement sur le site.

Vous pouvez aussi consulter les fiches *Pathologie du bâtiment* accessibles dès la page d'accueil.

Vous pouvez vous reporter aux fiches *Bien choisir son terrain pour construire une maison solide* et *Sécheresse et construction sur sol argileux*, téléchargeables gratuitement (rubrique « Publications »).



Sur l'amélioration de l'habitat

www.anah.fr ou 08 26 80 39 39

(0,15 € la minute)

Rubrique « Technique ». Vous pouvez télécharger librement les fiches techniques de l'Anah, notamment :

Fiche n° 2 : *De l'immeuble à la rue*

Fiche n° 3 : *Qu'est-ce qu'une façade ?*

Fiche n° 4 : *Enduits traditionnels*

Fiche n° 5 : *Enduits modernes*

Fiche n° 6 : *Façade béton apparent*

Fiche n° 7 : *Peintures minérales*

Fiche n° 8 : *Peintures modernes*

Fiche n° 9 : *Façades pierre de taille*

Fiche n° 10 : *Façades en brique*

Fiche n° 11 : *Façades Pans de bois*

Fiche n° 12 : *Parements contemporains*

Fiche n° 13 : *Éléments de ferronnerie*

Fiche n° 23 : *Ouvrages annexes de toiture*

Fiche n° 54 : *Ornementation extérieure*



Adressez-vous à la mairie : vous y trouverez certaines informations sur les caractéristiques du terrain et sur les risques éventuels : inondations (PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation), avalanches, sécheresse, carrières, marnières, radon, termites etc.

Sur les risques naturels consultez le site www.prim.net rubrique « Ma commune face aux risques majeurs ».

Sur les risques dus aux argiles sensibles à l'eau, consultez le site www.argiles.fr

Consultez le site de l'Anil www.anil.org

En cas de cession ou location, plusieurs diagnostics sont obligatoires en fonction du lieu et de la date de construction :
amiante, plomb, termites, diagnostic de performance énergétique du bâtiment, existence de risques naturels ou technologiques, état des installations à gaz, installations électriques...