

© AQC

Premier regard sur l'état général d'un bâtiment

Planchers, charpente, murs

Avant d'envisager des travaux de rénovation dans un bâtiment, il convient d'apprécier l'état général des éléments de structure (planchers, charpente, murs). La visite d'un bâtiment (cave, cage d'escalier, pièces diverses, combles...) permet de repérer immédiatement 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

MURS / CLOISONS ⚠

- Fissures ⚠
- État des joints
- Portes, fenêtres ne fermant plus
- Plâtre qui tombe, peintures écaillées
- Présence de sciure de bois
- Désordres au niveau des paliers ou du limon d'escalier (poutre extérieure qui porte l'escalier) par exemple, le fendage du bois
- Zones humides

CONDUIT DE CHEMINÉE

- Écart au feu
- Condensation
- Étanchéité
- Traces de bistre

CAGE D'ESCALIER

- Déformations éventuelles du palier ou du plafond
- Stabilité des garde-corps, fixation, fixation des marches et contremarches
- Horizontalité et usure des marches

PLAFONDS

- Craquelures au droit des poutres, des solives
- Traces d'infiltrations

CAVES

- Dans les caves humides, présence de salpêtre, de moisissure et de condensation sur les murs et les parois ⚠
- Présence de cordonnets (termites) ?
- État des joints entre les maçonneries
- État des réseaux (plomberie, électricité...) ⚠
- Traces ou stagnation d'eau

SOLS DES CAVES

- Soulèvement du dallage (ou du sol) et fissures inclinées dans les murs (il peut s'agir d'un gonflement du sol)

PLAFONDS DES CAVES

- Déformations, fissures
- Traces noires, chutes de plaques, moisissures
- Poutrelles métalliques rouillées

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

COUVERTURE VUE DES COMBLES (SOUS-FACE)

- Déformations des poutres de la charpente, état des bois
- Présence d'insectes (termites, capricornes, vrillettes,...) et champignons
- État des tuiles
- Manque d'isolation thermique
- Traces d'humidité
- Étanchéité de la fenêtre de toit
- Manque de ventilation
- État des ardoises et des fixations

SUR LES TOITURES TERRASSES

- État du revêtement et des relevés
- Présence de végétation
- États des évacuations d'eau

▸ Les caves

Sous l'effet de l'humidité ou de l'oxydation, le plancher se déforme, fléchit, se fissure. Des traces noires sont repérables. Des plaques des planchers chutent. À terme, le plancher risque de s'effondrer. Il faut ventiler la cave (déboucher les soupiraux existants qui ont souvent été calfeutrés) et éventuellement effectuer des traitements contre les remontées capillaires. En cas de fissures à 45° du mur, un renforcement en fondation peut s'avérer nécessaire, voire un renforcement du plancher.

▸ La cage d'escalier

L'état de la cage d'escalier est révélateur des désordres que l'on peut trouver dans un bâtiment : plus on monte dans la cage, plus les désordres deviennent visibles et importants. Il est ainsi possible de repérer des tassements et des basculements. Il est alors nécessaire de faire intervenir un bureau d'études spécialisé dans les fondations.

Le limon d'escalier (poutre côté vide, qui porte l'escalier) est souvent en mauvais état (dimensionnement insuffisant des pièces en bois ou attaques par des insectes xylophages). Il faut envisager un renforcement de ces parties.



▸ Les toitures-terrasses

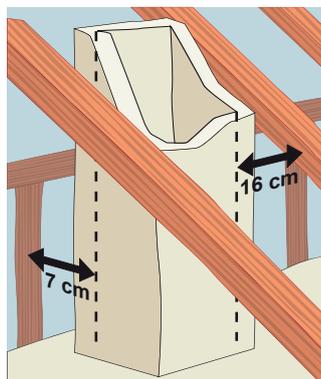
Les étanchéités des toitures-terrasses s'oxydent et se dégradent dans le temps. Des cloques peuvent se former sous cette étanchéité lorsque l'humidité y reste enfermée : suite à un accident de chantier ou à une pluie qui n'a pas été suffisamment séchée. Le soleil chauffe sur cette étanchéité, produisant un effet "cocotte-minute". L'eau se transforme en vapeur et soulève l'étanchéité, formant une cloque. Les évacuations d'eau sont souvent obstruées si la toiture n'est pas correctement entretenue, entraînant une mise en charge de la terrasse, ce qui peut alors devenir dangereux. Des travaux ponctuels peuvent suffire à condition de bien matérialiser la fuite. Sinon, il faut envisager une réparation globale. Il faut penser à vérifier le bon état des relevés.

▸ Les fissures de mur longeant les fenêtres

Ces fissures peuvent révéler des conditions d'appuis insuffisantes du plancher.

▸ La fissuration des cloisons sous un plancher

La cloison non porteuse à l'origine reprend les charges d'un plancher qui se déforme anormalement.



▸ Les conduits de cheminées

Ces conduits sont à faire contrôler avant de les réutiliser. L'écart au feu des conduits de fumée doit être respecté (distance minimale entre les parois externes d'un conduit de fumée et tout élément combustible). Il faut penser au ramonage périodique.

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.



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° 16 : *Combles et couverture*

Fiche n° 17 : *Couvertures en tuiles*

Fiche n° 18 : *Couvertures en ardoises*

Fiche n° 19 : *Toitures-terrasses*

Fiche n° 20 : *Couvertures métalliques*

Fiche n° 21 : *Couvertures bois pierre*

Fiche n° 24 : *Ossature structure de l'immeuble*

Vous pouvez également consulter les fiches habitat-santé :

Peintures au plomb, Amiante, Radon



Sur le site du ministère chargé du Logement

www.urbanisme.equipement.gouv.fr, rubrique

« Publications », « Bâtiment et santé », téléchargez la fiche

L'amiante dans les bâtiments – Obligations et champs d'application

Sur les risques liés aux termites www.termite.com.fr

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...