



**Agence  
Qualité  
Construction**

CONSEILS AUX  
PARTICULIERS

# AVANT DE RÉNOVER VÉRIFIEZ L'ÉTAT EXTÉRIEUR ET L'ENVIRONNEMENT

- ✓ Prenez le temps de tout examiner
- ✓ En cas de doutes, faites appel à un professionnel
- ✓ Traitez les désordres sans les cacher



**anil**  
Agence Nationale  
pour l'Information  
sur le Logement

# CETTE PLAQUETTE EST DESTINÉE AUX PARTICULIERS

Dans le cadre de futurs travaux de rénovation, il est important de s'assurer que le bâtiment est sain, notamment la structure et l'étanchéité. Des travaux de rénovation pourraient masquer des problèmes importants sans les résoudre et, dans certains cas, les amplifier. Faites bien le tour de votre bâtiment, relevez tout ce qui vous semble anormal ou vieillissant. N'hésitez pas à faire appel à un professionnel spécialisé.

## À SAVOIR

Vérifiez votre exposition au radon (gaz radioactif nocif, essentiellement présent dans les massifs granitiques et en montagne).

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/radon>



## QUELQUES QUESTIONS À SE POSER

- Votre environnement sonore (couloir aérien, routes...) doit-il nécessiter des travaux d'isolation acoustique ?
- Quelles sont les exigences de l'urbanisme en cas de modification de l'aspect du bâtiment ?
- Pensez aussi au confort d'été, à l'éclairage naturel, aux réseaux enterrés et à l'assainissement non collectif si le raccordement aux égouts n'est pas possible.



## POINTS DE VIGILANCE

1

### Couverture

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

2

### Panneaux solaires

- Présence et état de panneaux solaires

3

### Balcon

- Béton éclaté
- Aciers apparents
- Garde-corps : corrosion, déformations

4

### Façades

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

5

### Fenêtres et volets

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



## 6 Risques liés à la végétation

- Tassements : des terrains peuvent s'assécher du fait d'arbres par exemple (saules...).
- Perforations des étanchéités ou soulèvement de la dalle par des racines (bambous...).

## 7 Risques naturels - Consulter **GÉORISQUES**

- Inondation : cours d'eau présent, terrain imperméable, cuvette, sol marécageux, remblai.
- Éboulements (en montagne) : glissements, risques sismiques, avalanches.
- Tassement : affaissements miniers ou naturels (carrières, remblais, sols sensibles à l'eau, sols argileux, sécheresse)
- Chutes en cas de tempêtes : arbres plantés près du bâtiment et tout élément fixé (antennes, mâts, réverbères, paratonnerres...).

FAITES APPEL À UN PROFESSIONNEL



## LES PROBLÈMES LIÉS AU SOL

Ils se traduisent par l'apparition de désordres sur le bâti : fissures de tassement obliques, remontées capillaires, voire inondations. L'origine des désordres peut être multiple : par exemple, un même terrain peut cumuler des phénomènes de glissement et de rétention d'eau.

Certains types de terrains, dits non homogènes, sont plus sensibles à ces désordres : éboulis, remblais mal compactés, argiles gonflantes ou terrains remaniés après terrassement.

L'appellation du site peut constituer un indice (exemple : « rue du ruisseau » ou « quartier du marais ») ainsi que l'observation des bâtiments avoisinants qui permet de savoir si le problème est spécifique au bâtiment ou généralisé au site.

## 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 forcément graves mais doivent être surveillées, notamment si elles évoluent car elles favorisent la pénétration de l'eau et la corrosion des aciers.

- 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 un mouvement de la structure sous l'effet de la dilatation.
- Les fissures verticales et parallèles dans le béton armé ont souvent pour origine le retrait du matériau.
- Les fissures dues à des charges excessives sont rares. Elles s'accompagnent souvent de déformations visibles (appelées « flèches »).

## LES FAÇADES

**Les pierres de taille ou de parement :** la dégradation de la pierre 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. Dans le cas de pierres attachées (dites agrafées), il faut examiner en particulier les points d'attache.

**Les murs en béton :** la dégradation du béton peut être due à son vieillissement naturel. La porosité du béton facilite la rouille des armatures d'acier et l'éclatement du béton.

**Les enduits ciments :** en cas de murs anciens (pierre, terre crue, etc.), l'enduit risque de les dégrader en bloquant l'humidité. Il est souvent conseillé de les remplacer par des enduits « perspirants ».



## L'ESSENTIEL

- Examinez l'enveloppe et les espaces extérieurs de votre maison.
- Si vous avez un doute, faites appel à un professionnel.
- Soyez vigilant sur les problèmes de structure et d'étanchéité.
- Les travaux ne doivent pas masquer des problèmes qui risquent de s'aggraver.

## QUI PEUT VOUS INFORMER ?

- Les professionnels de la construction (artisans, entreprises, architectes, bureaux d'études...)
- *Géorisques*, pour connaître les risques autour du projet
- *La Mission des risques naturels* (MRN) publie des guides de prévention
- Les services de l'urbanisme des mairies et les CAUE (Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) renseignent sur les questions d'environnement et des façades
- *L'Agence nationale de l'habitat* (Anah)
- *Le réseau des Adil*, qui vous apporte un conseil personnalisé, neutre et gratuit
- *L'Institut national de la consommation* (INC)

>>> Retrouvez ce document en version numérique et l'ensemble des ressources de l'AQC sur <https://qualiteconstruction.com>

