

RÉF. EXPERT : 2025REX2696

AFFAIRE : HABITAT DE LA VIENNE - Lencloître



Rapport

◆ 86140 LENCLOÎTRE
1 allée des chênes

Pour le compte de **HABITAT DE LA VIENNE**
33 rue du Planty – BP 27
86180 BUXEROLLES

Affaire Avis technique

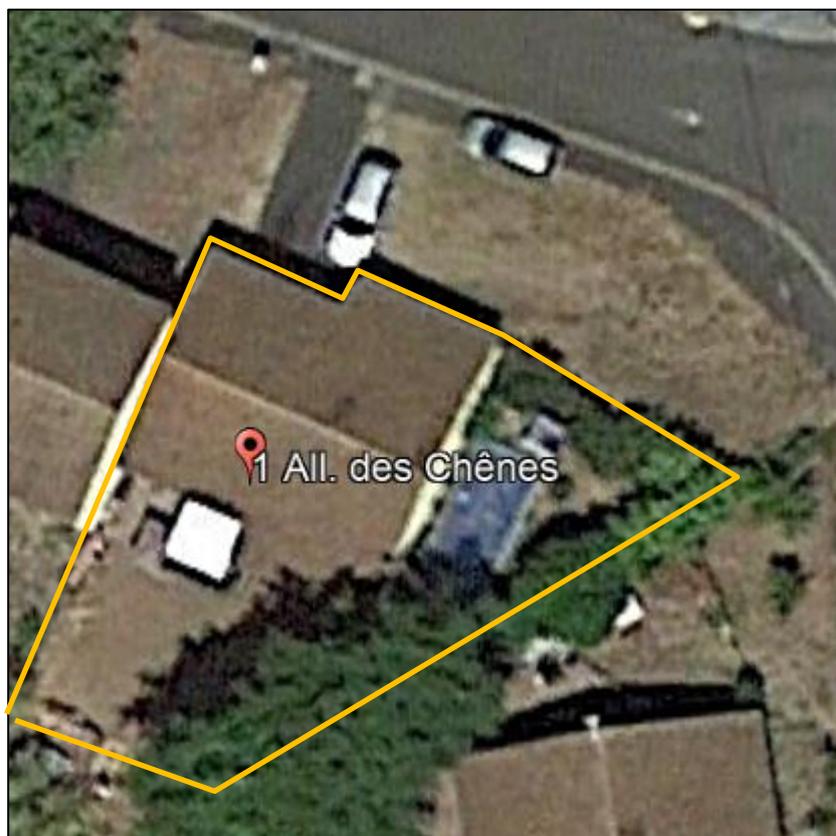
Adresse 1 allée des Chênes - 86140 LENCLOÎTRE

Rédacteur Jack DESMAN
Ingénieur ESIP

Présentation de la mission

Nous intervenons à la demande et pour le compte de l'Office Public de l'HABITAT DE LA VIENNE, dont le siège social est situé 33 rue du Planty - 86180 BUXEROLLES, pour donner un avis technique sur les désordres sur les façades d'une maison individuelle située **1 allée des Chênes – 86140 LENCLÔÎTRE**.

Cette maison, actuellement propriété de l'Office Public de l'HABITAT DE LA VIENNE, doit être mise en vente.



La propriété en question (n° cadastral AW394/398/413/415).

Visite

Nous nous sommes déplacés seul le 11 avril 2025 pour nos constats.

Documents consultés

Rapport d'audit énergétique de mars 2025

Aucun plan ne nous a été communiqué, ni descriptif de travaux.

Présentation de la maison

Selon le rapport d'audit énergétique réalisé en mars 2025 que nous avons consulté, la maison a été construite en 1980.

Il s'agit d'une maison de plain-pied, d'une surface habitable de 70 m².

Le rapport d'audit énergétique indique que les parois sont constituées de parpaings de 20 cm d'épaisseur avec double à l'intérieur.

Pourtant, en comparaison avec des maisons identiques construites dans les mêmes années, le mode constructif pourrait être le suivant :

- fondations par semelles filantes ou puits et longrines
- isolation sous dallage
- dallage béton armé 12 cm d'épaisseur
- façades
 - hypothèse 1 : en parpaings de 20 cm avec doublage intérieur
 - hypothèse 2 : en panneaux préfabriqués de 30 cm d'épaisseur constituée de :
 - face extérieure : béton lisse à peindre
 - face intérieure : plâtre ou béton lisse à peindre
 - âme : en argile expansée formant isolation thermique pour chauffage électrique intégré
- façades (pour les murs extérieurs du garage) en panneaux préfabriqués de 15 cm d'épaisseur
- charpente en fermettes industrialisées en bois
- couverture en tuiles de terre cuite type Romane
- menuiseries et volets en PVC
- revêtement de sol : carrelage collé



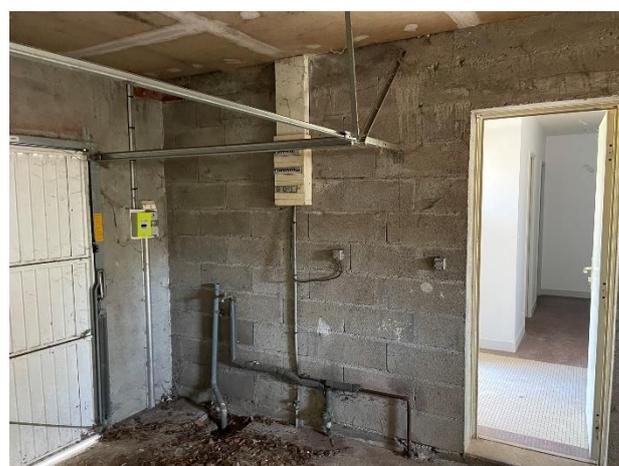
Façade avant



Façade arrière



Murs extérieurs du garage en panneaux préfabriqués



Murs de la maison en parpaings



Dans chaque angle, les panneaux préfabriqués du garage sont tenus mécaniquement par des cornières boulonnées

Relevé des désordres

À gauche de la porte du garage, présence d'une fissure verticale d'environ 1 mm d'ouverture.

Cette fissure est située entre un élément préfabriqué en béton et un mur en parpaings.



Analyse

Dans sa conception, le mur du garage en panneau préfabriqué en béton est posé contre le mur en parpaings, simplement tenu en tête par une cornière de forte épaisseur.

Cette cornière est sensée être tenue de part et d'autre par 2 boulons. Or ici, contre le mur en parpaings, il n'y a qu'une fixation (au lieu de 2).



Ceci peut expliquer que le mur de façade du garage se soit légèrement écarté du mur en parpaings de la maison.

D'ailleurs, en y regardant de plus près, on peut voir, dans l'autre coin du garage, la liaison entre 2 éléments préfabriqués en béton.



On voit que cette fissure a été traitée par un joint mastic.
Est-il d'origine ?

L'écartement entre un élément préfabriqué en béton et le mur en parpaings est lié au mode constructif.

Les éléments préfabriqués sont posés bord à bord dans les angles, tenus en tête par une cornière métallique. L'étanchéité est assurée par un joint mastic extérieur, avant application d'une peinture.

Mode réparatoire

Compte-tenu de la faible ouverture de la fissure (1 mm) et de l'âge de la construction (plus de 40 ans) le mieux serait de traiter cette fissure comme un joint de dilatation, en remplissant la fissure par un joint mastic (pour assurer l'étanchéité à l'eau et à l'air dans le garage) et en posant un couvre joint.

Il faut préalablement vérifier la bonne fixation de la cornière (il manque un boulon).

Conclusion

La solidité n'est pas compromise.

La fissure est inhérente au mode constructif, à savoir des façades en panneaux préfabriqués pour le garage, posé contre le mur en parpaings de la partie habitable, avec une fixation mécanique par cornière dans le garage.

Il faut traiter cette fissure comme un joint de dilatation avec joint d'étanchéité et baguette couvre joint.

L'expert
Jack DESMAN

