

Après le désastre des inondations, place à la rénovation

Face aux inondations qui ont ravagé de nombreuses régions du pays, le défi s'annonce colossal dans les prochains mois pour le secteur de la construction. Les dégâts sont très nombreux et ont touché des milliers de logements, des écoles, des voies de circulation, les réseaux d'énergie, ... Dans ce contexte, le CSTC en collaboration avec la Confédération Construction et Assuralia vous propose une *check-list* de préintervention qui reprend les principaux points à vérifier avant d'entamer des travaux de rénovation.

*M. Janssens, conseiller à la division 'Gestion et qualité', CSTC
D. Pirlot, chef de la division 'Gestion et qualité', CSTC*

Bien que bon nombre de travaux doivent être réalisés dans des délais courts, il est essentiel, en tant qu'entrepreneur, de ne pas négliger certaines étapes et de se poser les bonnes questions. Nous passons en revue ci-après les principales d'entre elles.

• Vérifications en matière d'assurance :

- la demande d'intervention émane-t-elle du propriétaire ou du locataire ? S'il s'agit du locataire, en a-t-il informé le propriétaire ?
- s'agit-il d'un bâtiment privé ou public ?
- le sinistre a-t-il été déclaré à une compagnie d'assu-

rance ? Dans la négative, le propriétaire doit le faire le plus vite possible

- un expert ou un collaborateur de la compagnie d'assurance est-il déjà intervenu pour le constat des dommages ? L'indemnité sera calculée conformément aux conditions du contrat, sur la base du rapport d'expertise communiqué à l'assureur
- les travaux sont-ils à réaliser pour tenter d'éviter l'aggravation des dommages ? Dans ce cas, ces frais d'intervention sont également couverts par l'assurance incendie
- le montant fixé pour l'indemnisation a-t-il fait l'objet d'un accord entre le propriétaire et la compagnie ?



– le Fonds des calamités pourra éventuellement intervenir lorsque la victime n'est pas couverte contre l'incendie et si elle dispose d'un revenu d'intégration sociale (versé par le CPAS), selon les modalités propres à la région où est survenu le sinistre.

- **Suivi des formalités administratives requises** (permis de démolir, permis de bâtir, ...).
- **Vérification de la faisabilité des travaux et analyse des risques** : sécurité, accessibilité, déblais, nettoyage, disponibilité des ressources (main-d'œuvre, électricité, eau, matériel, matériaux). Au cas où des matériaux sont en pénurie, la base de données des produits de construction **TechCom** constitue une source d'information précieuse pour trouver des solutions de substitution.
- **Offre de prix** : avant tous travaux, il est essentiel d'établir une offre de prix détaillée. Celle-ci peut distinguer les travaux d'urgence (pérennisation du bâtiment) et les travaux de rénovation qui devraient s'envisager sur la base des rapports de la compagnie d'assurance. Des travaux non couverts par la compagnie peuvent être prévus (travaux d'amélioration des performances énergétiques, par exemple), mais devront être facilement identifiables dans l'offre et la facture. Le CSTC met gratuitement à la

disposition des professionnels le logiciel de calcul d'offre **Cpro** qui peut faciliter cette tâche, surtout si un nombre important de devis similaires doivent être réalisés.

- **Signature d'une commande de travaux.**
- **Réalisation de photos** : veillez à disposer des photos des dégâts constatés avant travaux.

La *check-list* que nous publions ci-après propose une série d'opérations de base que tout un chacun pourra adapter en fonction des réalités du terrain et effectuer dans l'ordre qu'il souhaite. Cette liste n'a évidemment pas pour objectif d'être exhaustive. ◆

Cet article a été rédigé en collaboration avec la Confédération Construction et Assuralia.



Liens utiles

- **Assuralia**
 - Assurance incendie et dégâts des eaux : <https://www.abcassurance.be/assurance-incendie>
 - Check-list en cas d'inondations : <https://www.abcassurance.be/assurance-incendie/check-list-inondation>
- **Confédération Construction** (www.confederationconstruction.be)

La Confédération Construction met à la disposition de ses membres une liste de questions fréquemment posées, ainsi que leurs réponses. Les questions sont réparties en quatre catégories :

 - aspects sociaux, par exemple : comment les entreprises peuvent-elles rémunérer les travailleurs qui ont presté pendant leurs congés ?
 - aspects juridiques et assurances
 - aspects financiers
 - autres aspects.

Cette liste sera régulièrement mise à jour. Elle peut être téléchargée [ici](#).

Description	Remarques générales	Remarques techniques
A. Travaux pouvant être réalisés avant le passage d'un représentant de la compagnie d'assurance	<p>Seuls les travaux de première nécessité visant à conserver le bien en bon père de famille peuvent être envisagés. Si d'autres travaux sont réalisés, le propriétaire court le risque de ne pas être couvert par sa compagnie d'assurance.</p> <p>La prise de photos de la situation avant intervention est fortement recommandée, même pour les travaux de première nécessité.</p> <p>En présence d'un bâtiment à valeur patrimoniale, il est préférable de prendre contact avec l'agence du patrimoine de la région concernée.</p>	-
1. Etat des lieux complet du bâtiment (premier constat rapide des dégâts)	<p>Ne pas entrer dans le bâtiment si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la luminosité est insuffisante • une odeur de gaz est détectée (appeler la compagnie de gaz) • le compteur ou le tableau électrique est sous eau (appeler le gestionnaire du réseau électrique) • il existe un danger structurel flagrant (également s'il s'agit des bâtiments voisins) • vous détectez de la fumée ou un début d'incendie (peut être lié au problème électrique précédent). <p>Le port de vêtements de sécurité est fortement conseillé, des débris de verre, des objets tranchants, des polluants, ... pouvant être présents dans l'eau.</p>	Soumettre un reportage photos (obligatoire pour les assurances), ainsi qu'un listing, des factures, ... (appeler préalablement la compagnie d'assurance)
2. Inspection de l'intégrité structurelle générale du bâtiment	Détecter les fissures, lézardes et autres dangers structurels potentiels.	<p>Bien distinguer fissure structurelle et fissure hygrothermique. En cas de doute, appeler un bureau d'étude spécialisé en stabilité pour se couvrir.</p> <p>Rechercher également des déformations anormales telles que des défauts d'horizontalité, des flèches, ...</p>
3. Inspection du compteur de gaz (+ fermeture) et des installations liées	Inspecter le compteur, les cuisinières, la chaudière, les radiateurs à gaz, le foyer de cheminée au gaz, ...	-
4. Inspection du compteur et du tableau général des installations électriques (+ fermeture)	Ecarter tout risque d'incendie.	-
5. Sécurisation temporaire des accès du bâtiment	Barricader portes et fenêtres défailtantes.	-

Suite du tableau à la page suivante.

Check-list de préintervention (suite).

6. Stabilisation temporaire du bâtiment à l'aide de soutènements adaptés (étude de stabilité, si nécessaire)	Attention : le soutien doit être assuré depuis le niveau le plus bas jusqu'aux zones souhaitées, de manière à assurer la descente verticale des charges.	-
7. Dépollution des eaux résiduelles si présence d'hydrocarbures ou d'autres polluants dans les eaux – Vidange ou siphonnage des cuves à mazout	Vérifier d'abord la cuve à mazout éventuelle, qui peut être cause de la pollution.	-
8. Vidange ou pompage des eaux résiduelles hors du bâtiment	-	-
9. Inspection du compteur d'eau et recherche de fuites (inspection rapide des conduits d'alimentation et de décharge)	Contrôler les WC, bidets, urinoirs, éviers, lave-vaisselle, lave-mains, lavabos, machines à laver, frigos américains, boilers, chaudières, baignoires, colonnes de douche, robinets extérieurs, radiateurs, ...	Pour inspecter les décharges (difficilement accessibles), il peut être intéressant d'utiliser une caméra.
10. Inspection de la couverture de toiture et recherche d'infiltrations (dans certains cas isolés, la toiture/couverture a pu subir des dégâts)	-	-
11. Réétanchéification temporaire de la toiture et réparation provisoire des autres infiltrations d'eau (dans certains cas isolés, la toiture/couverture a pu subir des dégâts)	Vérifier les cheminées, nœuds, jonctions mitoyennes, solins, éléments en plomb, rives, tuiles cassées, gouttières, ...	-

Suite du tableau à la page suivante.

<p>12. Vidange, récupération, stockage ou évacuation du contenu du bâtiment (biens mobiliers)</p>	<p>L'élimination du mobilier et des appareils détériorés ne faisant pas partie du bâtiment est possible, mais il est toujours conseillé de documenter cette tâche par la prise de photos.</p> <p>L'élimination du mobilier appartenant au bâtiment (cuisine équipée, par exemple) nécessite idéalement l'accord préalable du représentant de la compagnie d'assurance.</p> <p>En cas de mobilier de grande valeur, il faut également attendre l'accord de la compagnie d'assurance.</p>	<p>Veiller toujours à prévoir un espace suffisant entre les éléments pour favoriser le séchage (éviter de les empiler les uns sur les autres sans prévoir d'espace de ventilation et éviter tout contact direct avec le sol et les murs).</p>
<p>13. Etat des lieux complet du bâtiment vidé de son contenu (et passage éventuel de l'expert d'assurance)</p>	<p>Constater les atteintes au bien immobilier avant le début des travaux de démolition ou la mise à nu des éléments. Une attention particulière doit être apportée à la présence éventuelle d'amiante.</p>	<p>-</p>
<p>14. Inspection et réparation éventuelle des canalisations d'égouttage, jusqu'à l'égout public</p>	<p>Rechercher des fissures, vérifier les chambres de visite ainsi que le respect des niveaux et des pentes.</p>	<p>Au cas où l'on constate un tassement et/ou une érosion importante du sol, il faut également vérifier l'état du 'support' des canalisations et techniques enterrées. L'un des principaux risques provient de l'érosion du lit sur lequel elles reposent, qui peut mener, à terme, à des mouvements préjudiciables. Des firmes spécialisées peuvent effectuer ce contrôle (voir la liste sur notre site Internet).</p>
<p>15. Nettoyage et dépollution de tout le bâtiment</p>	<p>Veiller à ce que les techniques de dépollution et de traitement envisagées soient adaptées aux matériaux polluants relevés sur place.</p>	<p>Il existe des produits de nettoyage spécifiques contre les taches d'hydrocarbure tel que le mazout (voir la liste sur notre site Internet).</p>
<p>16. Séchage naturel</p>	<p>Le séchage naturel ne nécessite pas l'intervention préalable d'un représentant de la compagnie d'assurance. Par contre, si l'on place des appareils tels que des déshumidificateurs d'air et que l'on souhaite une intervention de la compagnie dans les frais qui en découlent, il faut que le courtier ou l'agent d'assurance ait donné son accord.</p>	<p>Bien chauffer et ventiler le bâtiment quand c'est encore possible. Prévoir des ventilateurs dans les espaces les plus humides et éventuellement un chauffage d'appoint (dans les caves, par exemple).</p>
<p>17. Séchage des structures en bois (planchers, parois)</p>	<p>Le séchage rapide des structures en bois est essentiel pour éviter des détériorations supplémentaires liées, par exemple, au développement de champignons. Dans ce contexte, il peut être nécessaire, afin de pérenniser l'ouvrage, d'ôter rapidement toutes les finitions susceptibles de ralentir leur assèchement. Cette opération devrait idéalement se faire avec l'accord du représentant de la compagnie d'assurance (voir points suivants).</p>	<p>-</p>

Suite du tableau à la page suivante.

Check-list de préintervention (suite).

<p>B. Travaux devant idéalement être réalisés après le passage d'un représentant de la compagnie d'assurance, sur la base de ses indications</p>	<p>Les travaux qui concernent directement le bâtiment ne seront couverts par la compagnie d'assurance qu'après le passage d'un de ses représentants.</p> <p>Des travaux de première nécessité (étançonnement, par exemple) peuvent néanmoins être envisagés, afin d'éviter une détérioration de la situation. Dans tous les cas, un bon de commande faisant suite à une offre de prix doit être signé par le propriétaire des lieux.</p>	<p>–</p>
<p>1. Enlèvement des finitions murales abîmées</p>	<p>Maintenir la structure en place, si possible.</p> <p>En présence d'une maison à ossature en bois, il faudrait pouvoir contrôler l'ensemble de la structure en bois ainsi que la qualité et la position des isolants.</p> <p>Dans certains cas, des éléments peuvent être récupérés et/ou réparés (plafonnages, lambris, ...), raison pour laquelle il est primordial d'essayer d'abord de laisser les finitions sécher quelque peu et, surtout, d'attendre le constat du courtier ou de l'agent d'assurance avant d'entreprendre la moindre intervention.</p> <p>Dans le cas des structures bois, il est essentiel de permettre un séchage aussi rapide que possible (voir A.17 ci-avant).</p>	<p>Autant que faire se peut (pour les cloisons intérieures, par exemple), mettre les surfaces à nu jusqu'aux matériaux isolants (hygro-sensibles), afin de déterminer s'il est possible de les conserver après séchage ou non.</p>
<p>2. Enlèvement des finitions de faux plafond abîmées</p>	<p>Maintenir la structure en place, si possible.</p> <p>Dans certains cas, des éléments peuvent être récupérés et/ou réparés (plafonnages, lambris, ...), raison pour laquelle il est primordial d'essayer d'abord de laisser les finitions sécher quelque peu et, surtout, d'attendre le constat du courtier ou de l'agent d'assurance avant d'entreprendre la moindre intervention.</p> <p>Dans le cas des structures bois, il est essentiel de permettre un séchage aussi rapide que possible (voir A.17 ci-avant).</p>	<p>Autant que faire se peut (pour les cloisons intérieures, par exemple), mettre les surfaces à nu jusqu'aux matériaux isolants (hygro-sensibles), afin de déterminer s'il est possible de les conserver après séchage ou non.</p>

Suite du tableau à la page suivante.

<p>3. Enlèvement des finitions de sol abîmées et/ou sensibles à l'humidité</p>	<p>Selon l'état après séchage, un revêtement de sol qui n'a été humidifié que pendant une courte période peut être réparé.</p> <p>Pour un parquet massif, il est possible de poncer les lames et de corriger leur cintrage.</p>	<p>En présence d'un parquet ou d'un revêtement de sol souple tel que du linoléum, l'humidification de la chape ne permettra pas de poser un revêtement sensible à l'humidité. L'une des solutions passe soit par la mise en œuvre d'une nouvelle chape (et le respect du délai de séchage), soit par la pose d'un revêtement insensible à l'humidité (carrelage, par exemple).</p> <p>En présence d'un plancher porteur en bois, il y a lieu de vérifier le taux d'humidité du bois. Une structure en bois qui est amenée à sécher sous charge se déformera davantage. Il convient donc d'assurer une ventilation pour permettre son assèchement (en prévoyant une ouverture basse et une ouverture haute) et éviter le développement de champignons.</p>
<p>4. Accélération du séchage du bâtiment</p>	<p>Le placement de déshumidificateurs permet d'accélérer le séchage du bâtiment et de limiter ainsi les dégradations futures comme le développement de moisissures ou de champignons. Cette intervention doit idéalement être couverte par la compagnie d'assurance après l'accord de son représentant.</p>	<p>Bien chauffer et ventiler le bâtiment quand c'est encore possible. Prévoir des ventilateurs dans les espaces les plus humides et éventuellement un chauffage d'appoint (dans les caves, par exemple).</p>
<p>5. Après séchage, enlèvement des boiseries et éléments du bâtiment abîmés ou cassés (en vue d'une rénovation ou d'un remplacement)</p>	<p>Enlever les éléments abîmés tels que portes, escaliers, plinthes, armoires, éléments de cuisine encastrés, rideaux, volets à battants extérieurs, tablettes de fenêtre, ...</p>	<p>Une boiserie humidifiée n'est pas systématiquement à considérer comme un élément à remplacer. Il convient en effet d'attendre le séchage complet du bois (taux d'humidité de 18 % maximum, par exemple) avant de vérifier son état. On déterminera ensuite si les ouvrages sont pérennes (ou s'ils peuvent l'être moyennant intervention légère).</p>
<p>6. Vérification de l'intégrité de la cuve à mazout ou à gaz</p>	<p>Vider, nettoyer et remettre la cuve en service lorsqu'elle est récupérable (après test d'étanchéité par un organisme certificateur).</p>	<p>-</p>
<p>7. Etat des lieux complet du bâtiment mis à nu, idéalement en concertation avec un représentant de la compagnie d'assurance, afin de déterminer les travaux qui seront couverts par celles-ci</p>	<p>Constater les atteintes cachées du bien immobilier avant le début des travaux de rénovation est essentiel, afin de remettre une offre de prix la plus précise possible. Toutefois, dans le cas de sinistres de grande ampleur tels que ceux enregistrés lors des inondations de juillet 2021, il est parfois difficile de déterminer au préalable l'ensemble des travaux à réaliser. L'utilisation d'un tarif pour travail en régie devrait être précisée dans chaque offre.</p>	<p>-</p>

Suite du tableau à la page suivante.

Check-list de préintervention (suite et fin)..

8. Apport des ressources en énergie nécessaires pour les travaux : installation d'un tableau provisoire (à faire réceptionner)	Installation d'un générateur électrique, raccordement chez les voisins (avec accord signé), ...	-
9. Apport des ressources en eau nécessaires pour les travaux	Placement de robinets en col de cygne, de réservoirs d'eau, raccordement chez les voisins (avec accord signé), ...	-
10. Apport du matériel sanitaire nécessaire pour les travaux	Installation de WC de chantier, par exemple.	-
11. Début des travaux de rénovation	La réalisation de travaux de rénovation lourds pouvant aller jusqu'à la démolition et la reconstruction du bâtiment est une opportunité pour améliorer considérablement le bâti, en particulier d'un point de vue thermique. Si de nombreuses techniques peuvent être envisagées (isolation par l'extérieur, par l'intérieur ou via un mur creux), toutes sont basées sur un même principe : isoler thermiquement et rendre étanches à l'air les parois extérieures, tout en assurant un débit de ventilation suffisant des locaux.	-