

# TENIR COMPTE DES DIAGNOSTICS PRÉALABLES

## ALÉA



PRÉCIPITATIONS ET  
INONDATIONS



DYNAMIQUES  
LITTORALES



SÉCHERESSES



CHALEURS



FEUX DE FORÊT



TEMPÊTES ET VENTS  
VIOLENTS

## COÛT



faible moyen élevé

## NIVEAU DE COMPÉTENCE REQUIS



élevé

À mesure que les défis du changement climatique se multiplient, il devient impératif que la grande majorité des bâtiments évolue pour renforcer leur résilience face aux événements climatiques extrêmes. Pour mettre en œuvre des mesures adaptatives efficaces et cohérentes, tant dans le cadre de la construction neuve que de la rénovation, il est essentiel de recourir à des professionnels pour réaliser divers diagnostics. Ces diagnostics ont pour objectif d'identifier précisément les risques climatiques auxquels le bâtiment est exposé. Cette étape cruciale permet ensuite de prendre des décisions éclairées en matière d'adaptation.

### IMPACTS

Effectuer puis tenir compte des diagnostics permet d'identifier et de tirer profit des avantages du territoire lors de la conception du bâtiment et ainsi de **maximiser la résilience du bâti et des usagers**.

Ces diagnostics préalables facilitent également la détermination des solutions adaptatives les plus appropriées pour chaque bâtiment, contribuant ainsi à **réduire les dommages potentiels** subis par le bâtiment et ses équipements en cas d'événements climatiques majeurs. En conséquence, cette mesure préserve non seulement **l'intégrité physique** et la **qualité de vie des occupants** du bâtiment, mais contribue également à préserver la valeur du bien immobilier ainsi que des biens entreposés au sein du bâtiment.

De plus, la réalisation de diagnostics tout au long de la vie du bâtiment joue un **rôle informatif** crucial pour les propriétaires, les gestionnaires et les occupants du bâtiment. Cela permet à ces parties prenantes de prendre pleinement conscience des risques auxquels elles sont exposées, favorisant ainsi une meilleure préparation et une réponse adaptée aux éventuels défis climatiques.

### GUIDE DE MISE EN PLACE

Le dispositif d'information acquéreur-locataire (IAL) rend obligatoire le fait que tous les locataires ou acheteurs d'un bien immobilier, notamment dans une zone réglementée par un plan de prévention des risques (PPR), soient **informés des risques naturels** et de toute indemnisation de sinistre antérieure à la suite d'une catastrophe naturelle. Un état des risques doit figurer dans le dossier de diagnostic technique (DDT) annexé à la promesse et à l'acte de vente ou au bail de location. Pour renforcer cette information, le décret d'application du 1<sup>er</sup> octobre 2022 a instauré que :

- Toute annonce immobilière, quel que soit son support de diffusion, doit désormais porter cette mention : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »,
- L'état des risques doit être remis à la première visite.

De plus, en amont d'un projet immobilier et tout au long de sa phase d'utilisation, il est vivement recommandé de réaliser un ou plusieurs des diagnostics suivants (liste non-exhaustive) :

- **Diagnostic prospectif de risques climatiques auxquels le bâti est exposé** : peut être effectué en s'appuyant sur l'outil cartographique tel que [R4RE](#),



Réalisation d'une étude de sol

- **Etude de sol** : permet de détecter entre autres les risques de retrait gonflement des argiles (RGA) et de déterminer le type de fondations à utiliser ainsi que leur profondeur d'ancrage,
- **Diagnostic de vulnérabilité au risque d'inondation** : permet de sélectionner quelle stratégie de lutte contre les inondations et submersions marines adopter et d'identifier les dispositifs pouvant être mis en place,
- **Analyse topographique** : il s'agit d'identifier les caractéristiques topographiques du terrain (relief, présence de points d'eau, etc.) afin de pouvoir exploiter les avantages qu'offre l'environnement immédiat du bâtiment,
- **Analyse hydrométrique** : identifie les débits d'écoulement de l'eau sur le bâtiment et sert de base au schéma d'évacuation des eaux sur la parcelle ou le quartier,
- **Etude aéralique** (étude sur la circulation des flux d'air) : permet de déterminer les zones d'inconfort thermique extérieures et intérieures dues à une mauvaise circulation de l'air. Elle peut être réalisée à différentes étapes, de la construction à l'exploitation du bâtiment,
- **Diagnostic écologique** : vise à dresser l'état des lieux et à comprendre le fonctionnement des écosystèmes environnants. Il identifie les éléments clés qui peuvent orienter l'aménagement et la gestion de l'espace concerné, notamment dans le cadre d'opérations de végétalisation.

## FREINS ET LEVIERS

- + Les obligations en matière de diagnostics de prévention des risques climatiques deviennent de plus en plus nombreuses avec l'évolution du cadre réglementaire.
- + La [loi ELAN de 2018](#) impose la réalisation d'études de sols, dans les zones où l'exposition au retrait gonflement des argiles est identifiée comme moyenne ou forte, par le :
  - **Vendeur** : avant la vente d'un terrain non bâti constructible, il doit informer l'acheteur potentiel de l'existence du risque de retrait-gonflement des sols argileux et faire une **étude géotechnique préalable**,
  - **Maître d'ouvrage** : dans son contrat avec le constructeur ou le maître d'œuvre, il peut choisir entre **deux types d'étude géotechnique de conception**. La première est personnalisée, tenant compte de l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. La seconde (type G2) est générique, couvrant à la fois l'avant-projet et le projet, pouvant servir de référence pour plusieurs projets et réduisant potentiellement les coûts pour le maître d'ouvrage.
  - **Constructeur** : il doit suivre les **recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou respecter les techniques de construction spécifiques établies par la **réglementation**.
- + Lors de la vente ou la location d'un bien ou d'un terrain situé en zone à risque, il est obligatoire depuis 2003 pour le propriétaire de fournir un « [état des risques](#) », incluant une analyse des risques liés aux aléas climatiques.
- + Bien que cela ne soit pas le cas pour tous, nombre des diagnostics listés précédemment peuvent être réalisés à l'échelle du bâtiment et à l'échelle du territoire.
- Ces études et diagnostics ont une validité limitée en termes de résultats, soumise à une période d'expiration.

## EN SAVOIR PLUS

Adam Y., Béranger C., Delzons O., Frochot B., Gourvil J., Lecomte P., Parisot-Laprun M. (2015), [Guide des méthodes de diagnostic écologique des milieux naturels - Application aux sites de carrière](#)

Centre Européen de Prévention du Risque d'Inondation (2010), [Le bâtiment face à l'inondation - Diagnostiquer et réduire sa vulnérabilité](#)

Cerema (2016), [Référentiel national de vulnérabilité aux inondations](#)

Ifsttar et CSTB (2017), [Retrait et gonflement des argiles - Protéger sa maison de la sécheresse : conseils aux constructeurs de maisons neuves](#)

Ministère de la Transition Écologique (2021), [Construire en terrain argileux - La réglementation et les bonnes pratiques](#)