

GUIDE ACHETEUR — ÉDITION 2026

# 10 vérifications géotechniques avant d'acheter un terrain

Le check-up complet pour éviter d'acheter un terrain à risque, négocier le bon prix et anticiper les obligations de la loi ELAN.

# Pourquoi **vérifier** un terrain avant de signer

Acheter un terrain à bâtir engage 100 000 à 300 000 € minimum, et la construction qui suit dépasse souvent les 250 000 €. Un risque géotechnique non identifié au moment de l'achat peut transformer ce projet en gouffre financier : reprise de fondations en sous-œuvre, démolition partielle, refus de garantie décennale. **Bonne nouvelle** : la majorité des risques sont identifiables avant la signature, par consultation des données publiques et d'un bureau d'études géotechnique.

≈ **48%**

du territoire français en aléa argile moyen ou fort (BRGM)

> **1 Md€**

de sinistres RGA / an en moyenne en France (régime CatNat)

**30-100 k€**

coût typique d'une reprise en sous-œuvre par micropieux

Ce guide réunit les **10 vérifications systématiques** à mener avant la signature du compromis de vente. Chaque vérification inclut la source officielle à consulter, l'action concrète à faire, et la décision recommandée selon le résultat.

Ce document est édité par G2AVP.com, plateforme indépendante de mise en relation avec des bureaux d'études géotechniques. Il a une vocation strictement informative. Pour toute décision engageante, consultez un professionnel qualifié.

## Section 1 — Aléas naturels et risques connus

1

### Aléa retrait-gonflement des argiles (RGA)

Le **retrait-gonflement des argiles** est la cause n°1 des sinistres habitation en France. Vérifier le niveau d'aléa de la parcelle est la première étape — c'est obligatoire et opposable au vendeur depuis la loi ELAN (2020).

#### ACTION

Saisir l'adresse exacte sur [georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr) → "Connaître les risques près de chez moi". Repérer la couleur : **nul, faible, moyen ou fort**. Si **moyen ou fort**, l'étude G2 AVP est obligatoire (cf. vérif n°3).

2

### État des Servitudes Risques (ESRIS)

Le vendeur doit obligatoirement fournir un **ESRIS** (entré en vigueur en 2023, en remplacement de l'ancien ERP) à annexer au compromis et à l'acte de vente. Ce document liste tous les risques connus sur la parcelle : RGA, inondation, sismicité, pollution des sols, anciens sites industriels, retrait minier, radon, etc.

#### ACTION

Réclamer l'ESRIS au vendeur ou à son notaire avant signature. **Vérifier sa date** : il doit dater de moins de 6 mois au jour de la signature. Lire chaque risque listé attentivement. Un risque non mentionné alors qu'il est officiellement répertorié sur Géorisques peut constituer un **vice caché** ou un manquement d'information, ouvrant droit à recours.

3

## Étude G2 AVP (loi ELAN)

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, si le terrain est en aléa argile **moyen ou fort**, le vendeur doit fournir une étude géotechnique préalable (G1 ou G2 AVP) avant la signature de l'acte authentique. En pratique, exigez la **G2 AVP** qui inclut des sondages et propose des principes de fondation — bien plus utile pour vous que la G1 purement documentaire.

### ACTION

Réclamer le rapport G2 AVP en PDF complet (texte + annexes). Si le vendeur ne l'a pas et que le terrain est en zone obligatoire (aléa moyen/fort) : **exiger qu'il la fasse réaliser à ses frais avant la signature** — c'est son obligation légale. Hors zone obligatoire, la commander vous-même reste prudent (1 500 à 4 000 € HT) et peut servir d'argument de négociation à la baisse.

4

## Sondages historiques BSS du secteur

La **Banque du Sous-Sol (BSS)**, gérée par le BRGM depuis 1939, recense les sondages géotechniques et forages déclarés en France. Consulter les sondages réalisés dans un rayon de 200-500 m autour de votre parcelle donne une idée de la stratigraphie probable, sans attendre la G2 AVP.

### ACTION

Aller sur [infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr) → activer la couche "Sondages BSS". Cliquer sur les points autour de la parcelle pour lire les coupes lithologiques. Signal d'alerte : présence de **remblais anthropiques, vase, tourbe** ou **argiles plastiques** en faible profondeur.

## Section 2 — Sinistralité de la zone

5

### Historique des arrêtés CatNat sécheresse

Un **arrêté de catastrophe naturelle « sécheresse-réhydratation des sols »** signifie que la commune a subi des sinistres RGA reconnus officiellement par décret interministériel. Plus la commune cumule d'arrêtés sur les 20-30 dernières années, plus la sinistralité réelle est élevée — au-delà du seul aléa cartographié par le BRGM.

#### ACTION

Sur [georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr) → rubrique « Catastrophes naturelles » → recherche par commune.

Comparer l'historique avec les communes voisines : une commune avec **plusieurs arrêtés sécheresse** (typiquement après 2003, 2018, 2022) est un signal d'exposition réelle, même si l'aléa BRGM théorique est seulement moyen.

6

### Arbres à proximité de la future construction

En zone argileuse, les **arbres à forte absorption hydrique** (chêne, peuplier, saule, frêne, platane) sont des amplificateurs majeurs du RGA. Un chêne adulte peut absorber jusqu'à **300 L d'eau/jour** en été — ce qui assèche les argiles sous les fondations dans un rayon proportionnel à sa taille.

#### ACTION

Mesurer la distance entre les arbres existants (sur la parcelle ou chez les voisins) et la zone prévue pour la maison. **Règle technique : distance  $\geq 1$  à  $1,5 \times$  la hauteur adulte de l'arbre** (typiquement 15-25 m pour un chêne, 20-30 m pour un peuplier). Si la règle ne peut être respectée : abattage avant construction (avec souche, attendre 6 mois) ou conception adaptée (vide sanitaire, fondations profondes).

## Section 3 — Sous-sol : cavités et anthropiques

7

### Cavités naturelles (karst) et anciennes mines

Certaines régions sont concernées par des **cavités souterraines** : karst (calcaire dissous), anciennes carrières souterraines (Île-de-France, Picardie), marnières (Normandie), galeries minières (Lorraine, Nord). Un effondrement peut survenir sans préavis.

#### ACTION

Sur [georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr) → "Cavités souterraines" : carte des cavités recensées. Sur [infoterre.brgm.fr](https://infoterre.brgm.fr) : couches "anciens sites miniers" et "carrières". Si cavité dans un rayon de 200 m, exiger une **investigation géophysique** (radar de sol, microgravimétrie) avant achat.

8

### Remblais anthropiques et anciens usages

Un **remblai** (terrassement, comblement de mare/ravin, ancienne décharge) sous un terrain peut paraître innocent visuellement mais générer des tassements importants pendant des décennies. Idem pour les terrains issus de comblement de marécages ou d'anciens sites industriels.

#### ACTION

Demander au vendeur l'**historique du terrain** (cadastre ancien, photos aériennes IGN sur [remonterletemps.ign.fr](https://remonterletemps.ign.fr)). Comparer les vues 1950 / 1970 / 1990 / 2020. Toute modification suspecte (anciens bâtiments, dépressions comblées, plans d'eau disparus) doit être signalée au BE géotechnique.

## Section 4 — Eau et négociation finale

9

### Risques d'inondation et nappe phréatique

Un terrain peut être hors zone d'inondation officielle mais subir des remontées de nappe en hiver, voire être traversé par un drain agricole ancien. La présence d'eau perchée à faible profondeur (1-2 m) impose un cuvelage ou un drainage périphérique coûteux.

#### ACTION

Sur [georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr) → "Inondation" (PPRi) + "Remontée de nappe". Sur place : observer l'état du terrain en **hiver** (visite après une pluie prolongée). Présence de joncs, eau stagnante, sol détrempé = nappe affleurante probable.

10

### Demander 3 devis G2 AVP avant signature

Si le vendeur n'a pas réalisé l'étude G2 AVP (en zone aléa faible/nul, c'est non obligatoire mais recommandé), c'est votre **dernière fenêtre de négociation**. Disposer de 3 devis avant le compromis permet d'objectiver le coût réel (1 500 à 4 000 € HT selon le projet et la région) et de l'intégrer à la négociation du prix de vente.

#### ACTION

Faire votre demande de devis sur [g2avp.com](https://g2avp.com) — **service 100 % gratuit pour vous** (la mise en relation est rémunérée par le bureau d'études attributaire, sans surcoût). Trois bureaux d'études proches vous répondent sous 48 h ouvrées. Une fois les devis reçus : renégocier le prix du terrain de l'équivalent du coût de l'étude, surtout en zone d'aléa moyen ou fort où le vendeur devait juridiquement la fournir.

## Récapitulatif

N°	Vérification	Source
1	Aléa retrait-gonflement argiles (RGA)	Géorisques
2	ESRIS (État Servitudes Risques)	Vendeur / notaire
3	Rapport G2 AVP (si aléa moyen/fort)	Vendeur
4	Sondages BSS du secteur	Infoterre BRGM
5	Arrêtés CatNat sécheresse historique	Géorisques
6	Arbres à proximité (RGA amplifié)	Visite terrain
7	Cavités (karst, mines, marnières)	Géorisques + Infoterre
8	Remblais et anciens usages	IGN remonterletemps
9	Inondation et remontées de nappe	Géorisques + visite hiver
10	3 devis G2 AVP pour négocier	g2avp.com

### Obtenez vos 3 devis G2 AVP gratuitement

Soumettez votre projet en moins de 2 minutes.  
Trois bureaux d'études certifiés vous répondent sous 48 h.

[Démarrer ma demande →](#)

## À propos de l'auteur



### Pierre Thibault Vallino

Ingénieur géotechnicien · Fondateur de G2AVP.com

Diplômé de l'École des Mines d'Alès (spécialité Mines & Environnement), j'exerce depuis plus de 10 ans dans la géotechnique opérationnelle : excavations profondes, fondations spéciales, monitoring d'ouvrages, hydrogéologie. Je dirige **Ennéade Engineering** à Monaco depuis 2018, structure spécialisée dans le monitoring et l'automatisation du traitement de données géotechniques.

G2AVP.com est né d'un constat : les particuliers vendeurs et acquéreurs n'ont aucun moyen simple de trouver un bureau d'études géotechnique fiable près de chez eux. Le site rend la mise en relation gratuite, transparente, et alimentée par une expertise éditoriale solide.

Pour en savoir plus : [g2avp.com/a-propos](https://g2avp.com/a-propos)

## Sources et références

- **Géorisques** — Portail des risques majeurs (BRGM/MTES) — [georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr)
- **Infoterre BRGM** — Banque du Sous-Sol et cartes géologiques — [infoterre.brgm.fr](https://infoterre.brgm.fr)
- **Norme NF P 94-500** (révisée 2013/2024) — Missions d'ingénierie géotechnique
- **Loi ELAN** n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, art. L.112-20 et suivants CCH
- **IGN remonterletemps** — Photos aériennes historiques — [remonterletemps.ign.fr](https://remonterletemps.ign.fr)

### Mentions légales et limitations.

Ce document est édité par G2AVP.com (édité par Ennéade Engineering, Monaco), plateforme indépendante de mise en relation pour études géotechniques. Il a une **vocation strictement informative et pédagogique**. Il ne constitue ni un avis technique personnalisé, ni un conseil professionnel engageant, ni une étude géotechnique au sens de la norme NF P 94-500.

Les chiffres et fourchettes mentionnés sont des moyennes indicatives à la date d'édition, susceptibles de varier selon le contexte. Pour toute décision engageante (achat, construction, négociation), **la consultation d'un bureau d'études géotechnique qualifié est indispensable**.

L'éditeur ne saurait être tenu responsable des décisions prises sur la seule base de ce document.

**Version 1.0 — édition mai 2026.** © G2AVP.com 2026 — Tous droits réservés. Reproduction interdite sans autorisation écrite préalable. Pour la version la plus à jour : [g2avp.com](https://g2avp.com).