



**Premier regard sur
l'état général d'un bâtiment**

Les équipements

Avant d'envisager des travaux de rénovation dans un bâtiment, il convient d'apprécier l'état général des divers équipements (plomberie, chauffage, installations électriques...). L'examen attentif de ces équipements permettra de repérer un certain nombre de désordres existants ou à venir.

Cette plaquette est éditée par l'Agence Qualité Construction, association dont la mission est d'améliorer la qualité des constructions. Elle a été rédigée avec le concours de représentants de l'Anah, l'Anil, de l'INC, du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, du ministère du logement et de la ville, des contrôleurs techniques, des experts d'assurance et des professionnels.

Les désordres faciles à détecter

CONDUITS DE FUMÉE ⚠

- Le conduit doit être écarté de toute matière combustible sur toute sa hauteur

VENTILATION ⚠

- Les bouches de ventilation ne doivent pas être obstruées
- Les portes doivent être détalonnées (un espace de 1 à 2 cm sous la porte doit permettre à l'air de circuler)

LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE ⚠

- Dans les pièces humides, vérifiez qu'il y a un endroit où les canalisations métalliques (tuyaux...) sont reliées par un fil électrique relié à la terre (appelé fil de terre)

APPAREILS SANITAIRES

- Contrôlez l'écoulement et les joints des différents appareils sanitaires (baignoire, WC...)

MISE À LA TERRE ⚠

- Cherchez l'existence de prises de terre
- Leur efficacité réelle doit être vérifiée par un professionnel

ROBINETS D'ARRÊT

- Contrôlez qu'ils ne soient pas grippés

TÊTE D'INSTALLATION ⚠

- Faites vérifier la présence de disjoncteurs

APPAREILS DE CHAUFFAGE

- Les odeurs de fioul ou des taches peuvent être révélatrices d'une fuite
- Attention aux appareils d'appoint (risque d'intoxication)

CIRCUITS

- Si les radiateurs eau chaude ne chauffent plus, les circuits sont peut-être emboués ou mal purgés.

ALIMENTATION EN EAU

- Des bruits suspects (ou des coups de bélier au moment d'une fermeture brusque) peuvent indiquer des problèmes de pression ou de conception globale

Des solutions existent pour chaque problème ;
adressez-vous à des spécialistes.



L'ÉLECTRICITÉ

Pour des questions de sécurité, tout examen (non visuel) sur l'installation d'électricité doit se faire hors tension.

◊ La tête d'installation

Vérifiez le fonctionnement du dispositif différentiel par l'intermédiaire du bouton test. Les coupe-circuits rechargeables comportant des tabatières en porcelaine, les conduits sous moulures en bois ou dans des tubes métalliques sont dangereux. Une telle installation n'est plus adaptée aux besoins de confort et de sécurité et peut être aussi une source d'incendie.

◊ Le tableau électrique

- Ne pas le confiner dans un endroit où il risquerait de chauffer.
- Faire appel à un spécialiste rapidement pour tout dysfonctionnement apparent.
- Tout démontage par un non spécialiste est à proscrire.

◊ Les fils

Toute installation volante est à proscrire (rallonge, prise sur rallonge...). Évitez les multiprises en prévoyant un nombre suffisant de prises de courant.

- Supprimez les fils « cotonnés », utilisés avant les années 1950.
- Attention au risque d'incendie : choisir une section de fil électrique compatible avec la puissance des appareils électriques qu'il dessert.
- Les fils électriques doivent être protégés par des conduits, des moulures ou des plinthes adaptées.

◊ La mise à la terre

Les normes actuelles imposent les mises à la terre de toutes les prises des salles de bains et cuisines. Cependant, dans les immeubles construits antérieurement à l'élaboration de ces normes, les prises de terre ne sont pas présentes dans toutes les pièces. Les prises de courant de la salle de bains et de la cuisine doivent être mises à la terre. Renseignez-vous auprès du syndic ou du propriétaire pour savoir si l'immeuble est doté d'une prise de terre ou faites-le vérifier par un professionnel.

Certains appareils basse tension, dotés d'un disjoncteur différentiel, sont dispensés de mise à la terre.

◊ Les volumes de protection

Dans la salle de bains, les prises de courant doivent respecter une distance minimale de protection par rapport à la douche et/ou à la baignoire imposée par la norme.

◊ Le calibrage des fusibles

Le calibrage des fusibles doit être fait en corrélation avec la section des fils, au risque de voir le fil chauffer et fondre. Pour des raisons de sécurité, les appareils gros consommateurs d'énergie de la cuisine ou de la lingerie (four, appareil de cuisson, lave-linge, lave-vaisselle...) doivent être reliés directement au tableau électrique par des circuits « spécialisés directs ». Leur mise à la terre est indispensable.

LE CHAUFFAGE

◊ La ventilation

Une amenée d'air suffisante est indispensable en cas de présence de tout appareil à combustion, particulièrement s'il s'agit d'appareils de chauffage portables (type poêles à pétrole ou butane). En cas de défaillance d'un appareil, une bonne ventilation évite les asphyxies au monoxyde de carbone.

◊ Les appareils de chauffage

Les fournisseurs d'énergie effectuent des diagnostics. Il est également possible de faire contrôler les appareils par un installateur. Par ailleurs, tout appareil à combustion nécessite une maintenance régulière.

Un entretien annuel de tout appareil à gaz est obligatoire.

◊ Les cheminées

Foyers ouverts ou inserts : vérifiez le tirage et procédez à un ramonage régulier.

◊ Les circuits

Faites vérifier annuellement la limpidité et la qualité de l'eau à l'intérieur des circuits de chauffage, particulièrement pour les planchers chauffants et les radiateurs (embouage, entartrage). Faites purger les circuits régulièrement (un « glouglou » est signe de présence d'air dans le circuit).

LA PLOMBERIE

◊ Les fuites

Fermez tous les robinets et vérifiez que le compteur d'eau ne tourne pas. Vous pouvez également relever la valeur du compteur et contrôler s'il y a une différence quelques jours plus tard.

◊ Les canalisations

Si vous souhaitez remplacer les canalisations en plomb, il faut utiliser des canalisations dont le métal est compatible avec le reste de l'installation pour éviter les effets de pile (corrosion électrochimique).

Pour en savoir plus



Bon à savoir :

Pour le contrôle de vos appareils de chauffage, adressez-vous à des professionnels spécialisés.
Pour la maintenance des installations, des professionnels se sont engagés dans une démarche qualité.
Vous les retrouverez sous l'appellation PG (Professionnels Gaz).

Sur la prévention des désordres et l'amélioration de la qualité

www.qualiteconstruction.com

Cette plaquette fait partie d'une série éditée par l'Agence Qualité Construction sur la rénovation : toutes sont consultables gratuitement sur le site. Vous pouvez aussi consulter les fiches *Pathologie du bâtiment* accessibles dès la page d'accueil.



Sur l'amélioration de l'habitat

www.anah.fr ou 08 26 80 39 39

(0,15 € la minute)

Rubrique « Technique ». Vous pouvez télécharger librement les fiches techniques de l'Anah, notamment :

Fiche N°26 : Réseaux de plomberie de l'immeuble : eau, gaz

Fiche n° 27 : Électricité et câblage de l'immeuble

Fiche n° 28 : Chauffage collectif

Fiche n° 30 : Sécurité de l'immeuble

Fiche n° 32 : Réseaux d'assainissement

Fiche n° 33 : Régulation du chauffage

Fiche n° 34 : Eau chaude sanitaire

Fiche n° 36 : Aération du logement

Fiche n° 41 : Installation électrique du logement

Fiche n° 43 : Chauffage individuel



Sur la sécurité électrique

www.promotelec.com ou www.consuel.com

En cas de cession ou location, plusieurs diagnostics sont obligatoires en fonction du lieu et de la date de construction :
amiante, plomb, termites, diagnostic de performance énergétique du bâtiment, existence de risques naturels ou technologiques, état des installations à gaz, installations électriques...