

Mission d'AMO

Diagnostic des installations gaz et électricité en vue de leurs remplacements
20, rue Championnet – 75018 Paris



Société Philanthropique
15, rue de Bellechasse
75007 PARIS

CADENCE
9, rue de Domrémy
75013 PARIS
T : 01 45 85 89 28
secretariat@cadenceidf.fr

16 août 2021

SOMMAIRE

1.	Description de l'immeuble	2
1.1.	Présentation de l'immeuble.....	2
1.2.	Nombre de logements, commerces et typologie	3
1.3.	Installations techniques	3
2.	Visite du site.....	3
3.	Etudes des documents reçus	3
3.1.	Tableau de synthèse des travaux réalisés par la SP	3
3.2.	Audit énergétique de ad'3e conseil	4
3.3.	Diagnostics téléchargés sur le site LM CONSEIL	4
4.	Observations sur l'installation gaz	4
4.1.	Origine des installations	4
4.2.	Installations dans les appartements	4
4.3.	Intervention à prévoir	4
4.4.	Synthèse des informations relative aux installations gaz	5
5.	Observations sur la ventilation des logements	5
5.1.	Installations dans les appartements	5
5.2.	Synthèse des informations relative à la ventilation	5
5.3.	Intervention à prévoir	6
6.	Observations sur l'installation électricité	6
6.1.	Origine des installations	6
6.2.	Services généraux	6
6.3.	Terre.....	6
6.4.	Eclairage des parties communes	7
6.5.	Installation dans les logements	7
6.6.	Installation dans l'association à RDC	7
6.7.	Intervention à prévoir	7
6.8.	Synthèse des informations relative aux installations électriques.....	7
7.	Repérage des locaux	8
8.	Photos des installations gaz et électricité	10

1. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1.1. Présentation de l'immeuble

Le 20, rue Championnet à Paris 18^{ème} est un ensemble immobilier composé d'un bâtiment sur rue et de construction sur la cour

Le bâtiment sur rue est un R + 4 sur un niveau de sous-sol

1.2. Nombre de logements, commerces et typologie

L'ensemble ne comprend plus que 11 logements et un local commercial sur rue à usage d'ERP, utilisé par la Société Philanthropique.

2 logements du 2^{ème} étage ont été rassemblés.

Il n'y a pas de local d'accueil ni gardien sur le site.

Répartition

Il y a :

- 4 T1
- 3 T2
- 4 T3

On trouve :

- 3 logements au 1^{er} étage
- 3 logements au 2^{ème} étage
- 2 logements au 3^{ème} étage
- 3 logements au 4^{ème} étage.

1.3. Installations techniques

Le gaz est distribué dans l'ensemble de l'immeuble, y compris dans l'association du RDC.

Le chauffage est de type individuel.

Il n'y a pas de ventilation mécanique collective pour les logements, seulement pour les caves.

La cage d'escalier n'a pas un ascenseur.

Il n'y a pas d'éclairage de sécurité

Le contrôle d'accès se fait par code avec la porte d'entrée qui est sur ventouses

2. VISITE DU SITE

Une visite du site a eu lieu le 22 juillet.

La cave, le hall, la cage d'escalier et certains logements ont été visités

Les logements 201, 203, 301 et 401 (n° des portes palières)

Le logement 203, vide était en cours de rénovation.

3. ETUDES DES DOCUMENTS REÇUS

Tableau de synthèse des travaux réalisés par la SP ces dernières années.

Audit énergétique de ad'3e conseil de juillet 2017

2 Diagnostics téléchargés sur la plateforme LM CONSEIL

Plans de principe des appartements des 4 étages.

3.1. Tableau de synthèse des travaux réalisés par la SP

Ce tableau permet de connaître :

- La typologie des logements
- La surface
- Le type d'énergie utilisée pour le chauffage
- La présence de DAAF
- Les travaux réalisés de 2003 à 2021

3.2. Audit énergétique de ad'3e conseil

Cet audit est peut utile, il n'y a pas de précision sur le mode de chauffage installé dans les logements et le type d'énergie proposée, en détail.

3.3. Diagnostics téléchargés sur le site LM CONSEIL

2 appartements ont fait l'objet d'un diagnostic, les 403 et une partie du 202.

Pour le 202, au 2ème étage, les diagnostics ne portent pas sur les installations gaz et électricité.

Pour le 403, au 4^{ème} étage, il n'y a pas de non-conformité relevée sur les installations gaz et électricité. La distribution gaz existe, mais, il n'y a plus de compteur et le gaz n'est plus utilisé.

4. OBSERVATIONS SUR L'INSTALLATION GAZ

4.1. Origine des installations

L'immeuble est alimenté depuis le réseau public, une vanne de coupure est située sous le trottoir, dans un regard, à droite de la porte d'entrée de l'immeuble.

La colonne pénètre à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, sous coffrage bois. Cette colonne montante chemine en cueillie de plafond, dans le faux-plafond du hall. Un piquage en plomb semble alimenter les locaux de l'association. La colonne montante se trouve sous coffrage bois à chaque étage, sur les paliers. Les coffrages ne sont pas démontables.

Les dérivations vers les logements cheminent le long des cueillies de plafond ou de la poutre.

4.2. Installations dans les appartements

Le gaz semble encore distribué dans les logements :

- Au 101 au 1^{er} (vanne notée ouverte sur la gaine palière – porte repère P)
- Un logement au 2^{ème} étage (vanne notée ouverte sur la gaine palière)
- Un logement au 3^{ème} étage (vanne notée ouverte sur la gaine palière)
- Deux logements au 4^{ème} étage (vannes notées ouvertes sur la gaine palière – porte repère J pour le 402)

On note la présence de canalisations en plomb sur les paliers entre la colonne montante et les logements.

Seul le logement 201, alimenté au gaz a pu être visité (partiellement car très encombré). Le gaz n'alimente qu'une chaudière. L'installation de distribution du gaz est en cuivre.

Des entrées d'air dans les fenêtres (sur rue du 1^{er} au 3^{ème} étages) sont visibles.

Des travaux de CI/CM sont prévus par GRDF à compter du 27 septembre 2021.

4.3. Intervention à prévoir

Après la rénovation de la CI/CM par GRDF, il pourrait être vérifié la présence d'une ventilation haute (en toiture) de la gaine gaz ou une création pourrait être imaginée.

Une vérification des installations de gaz dans les logements encore raccordés et alimentés pourrait consister en :

- Suppression des réseaux en plomb sur l'ensemble du réseau, aussi bien en parties communes que dans les logements.
- Vérification de la présence de ROAI si cuisson au gaz et de la date de validité du flexible.
- Vérification des VH et VB en cuisine
- Vérification de la présence d'un DAAF.

Une dépose des réseaux abandonnés pourrait être envisagée afin de mieux repérer les réseaux encore utilisés et sous pression.

4.4. Synthèse des informations relative aux installations gaz

N° SP	N° porte	Etage	Position	Type	Surface	Energie	Visité	GAZPAR	Plomb	VH VB en cuisine	Chaudière	Entrées d'air sur fenêtres
770A0113	103	1	Droite	T1	17	Elec						Oui
770A0112	102	1	Face	T3	54	Elec						Oui
770A0111	101	1	Gauche	T2	27	Elec ou Gaz						Oui
770A0224	202	2	Droite	T1	16,54	Elec						Oui
770A0223		2	Face	T2	26	Elec						Oui
770A0222	201	2	Gauche	T2	26	Gaz	Oui	Oui	Non		Sur CF	
770A0221	203	2	Gauche fond	T2	29	Elec	Oui					Oui
770A0332	303	3	Droite	T3	43	Gaz			Sur palier			
770A0331	301	3	Gauche	T3	55	Elec	Oui			Oui		Oui
770A0444	403	4	Droite	T1	16	Elec	Oui					Oui
770A0442	402	4	Face	T3	55	Gaz			Sur palier			
770A0441	401	4	Gauche	T2	26	Gaz			Sur palier			

Les informations en rouge sont supposées ou estimées.

CF : chaudière sur conduit de fumée

D'après le tableau de suivi des travaux et intervention :

- Pour le logement 101, le gaz ne servira qu'à la cuisson
- Pour le logement 201, la chaudière pourrait avoir été remplacée en 2003 (lors de la rénovation de l'appartement).
- Pour le logement 402, la chaudière aurait été remplacée avant 2011.

5. OBSERVATIONS SUR LA VENTILATION DES LOGEMENTS

5.1. Installations dans les appartements

Il n'y a pas de ventilation mécanique collective pour les logements, seulement pour les caves.

La ventilation des logements est de type naturel.

Des entrées d'air dans les fenêtres (sur rue du 1^{er} au 3^{ème} étages et sur cour au 201 et 403) sont visibles.

Des anciennes VH et parfois VB sont existant encore sur les courettes.

5.2. Synthèse des informations relative à la ventilation

N° SP	N° porte	Etage	Position	Type	VH VB en cuisine	VH VB en salle de bain	Entrées d'air sur fenêtres
770A0113	103	1	Droite	T1			Oui
770A0112	102	1	Face	T3			Oui
770A0111	101	1	Gauche	T2			Oui

770A0224	202	2	Droite	T1			Oui
770A0223		2	Face	T2			Oui
770A0222	201	2	Gauche	T2		VH	Oui
770A0221	203	2	Gauche fond	T2			Oui
770A0332	303	3	Droite	T3			
770A0331	301	3	Gauche	T3	VH		Oui
770A0444	403	4	Droite	T1		VH	Oui
770A0442	402	4	Face	T3			
770A0441	401	4	Gauche	T2			

5.3. Intervention à prévoir

Sur cet immeuble, il pourrait être envisagé :

- Une vérification des VH et VB en cuisine lorsqu'il y a une chaudière ou une cuisson au gaz
- La création d'une ventilation dans les SdB (mécanique et asservie à l'éclairage par exemple) ou grille en façade si la SdB est contre la courette
- La pose de grille d'entrée d'air dans les fenêtres qui en sont dépourvues
- Un nettoyage ou un remplacement des entrées d'air existantes dans les fenêtres qui en sont pourvues.

6. OBSERVATIONS SUR L'INSTALLATION ELECTRICITE

6.1. Origine des installations

L'alimentation depuis le réseau ENEDIS se trouve au RDC, derrière la porte d'entrée.

La distribution chemine en faux plafond vers la colonne montante.

Un répartiteur de type "BEROMET" se trouve sur chaque palier. Cette colonne montante n'est pas en gaine technique

6.2. Services généraux

Les services généraux sont alimentés depuis un compteur LINKY, calibré à 3 KVA situé à droit de la porte d'entrée, avec le disjoncteur général.

Le tableau TGBT est situé au RDC en face l'escalier. Ce tableau est équipé d'un disjoncteur différentiel 30 mA.

Le tableau est dans un état acceptable (à améliorer). Il manque des plastrons sur des emplacements non utilisés.



6.3. Terre

Une colonne de terre est présente dans les étages, avec un boîtier de raccordement à chaque palier.

Tous les logements ne semblent pas raccordés (notamment au 3^{ème} et au 1^{er}).

Une mesure de sa résistance pourrait être envisagée.

6.4. Eclairage des parties communes

Le hall est éclairé par des spots encastrés en faux-plafond.

La cave est faiblement éclairée, il n'y a pas d'éclairage dans l'escalier de la cave.

La cour qui accueille les poubelles de l'immeuble est éclairée avec un hublot.

L'escalier est éclairé par les hublots des paliers, sur interrupteur avec minuterie. La distribution est en apparent (câbles fixés par cros cavalier et boîte de dérivation). Le niveau d'éclairement requis n'est certainement pas atteint.

6.5. Installation dans les logements

Les 3 logements occupés et visités ont permis de constater que :

- Les tableaux TGBT sont équipés d'un disjoncteur différentiel 30 mA.
- Les installations sont en état correcte.
- Il manque des prises et appareillage par rapport au standard de la norme NF C 15-100 relative aux équipements.

Le logement 203 en cours de travaux sera considéré comme "neuf" à la remise en location.

6.6. Installation dans l'association à RDC

Ce local n'a pas été visité, mais après étude de sa facture d'électricité, son compteur est calibré à 18 kVA.

Ce local est chauffé au gaz.

6.7. Intervention à prévoir

Sur cet immeuble, il pourrait être envisagé :

- Une rénovation de l'éclairage des parties communes (avec pose d'appareillage à led, sur détection de présence). Mobilisation des CEE possible et économie de charge
- Une purge des anciennes installations inutilisées (courants fort, téléphonie, ...) sur les paliers, hall et escalier.
- Un raccordement de tous les logements à la colonne de terre
- Une mesure de sa résistance de la terre.
- Au cas par cas des interventions dans les logements (pour une rénovation partielle, le raccordement à la terre ou des compléments d'équipement selon la norme NF C 15-100).

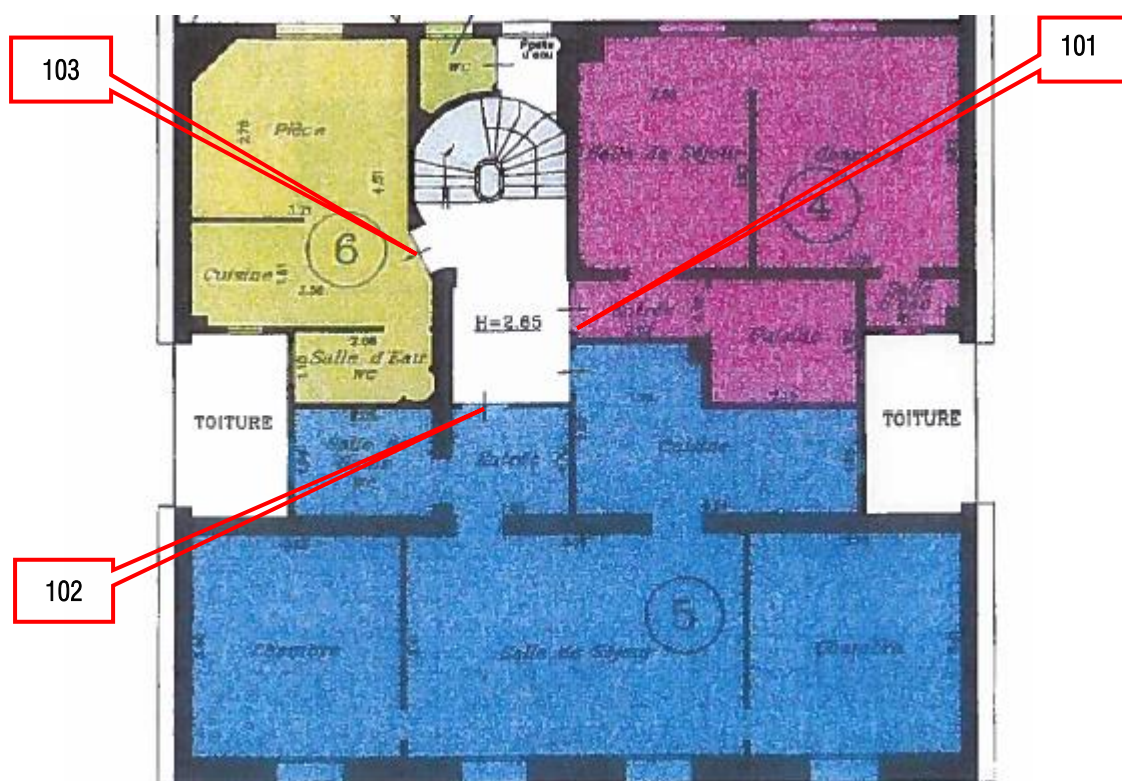
6.8. Synthèse des informations relative aux installations électriques

N° SP	N° porte	Etage	Position	Type	Surface	Energie	Visité	LINKY	DAAF	Etat tableau	Disjoncteur différentiel
770A0113	103	1	Droite	T1	17	Elec					
770A0112	102	1	Face	T3	54	Elec			Oui		
770A0111	101	1	Gauche	T2	27	Elec ou Gaz			Oui		
770A0224	202	2	Droite	T1	16,54	Elec					
770A0223		2	Face	T2	26	Elec					
770A0222	201	2	Gauche	T2	26	Gaz	Oui	Non		Correct	Oui
770A0221	203	2	Gauche fond	T2	29	Elec	Oui	Non	Oui	Correct	Oui
770A0332	303	3	Droite	T3	43	Gaz					
770A0331	301	3	Gauche	T3	55	Elec	Oui	Non	Oui	Correct	Oui
770A0444	403	4	Droite	T1	16	Elec	Oui	Oui	Oui	Correct	Oui
770A0442	402	4	Face	T3	55	Gaz			Oui		
770A0441	401	4	Gauche	T2	26	Gaz			Oui		

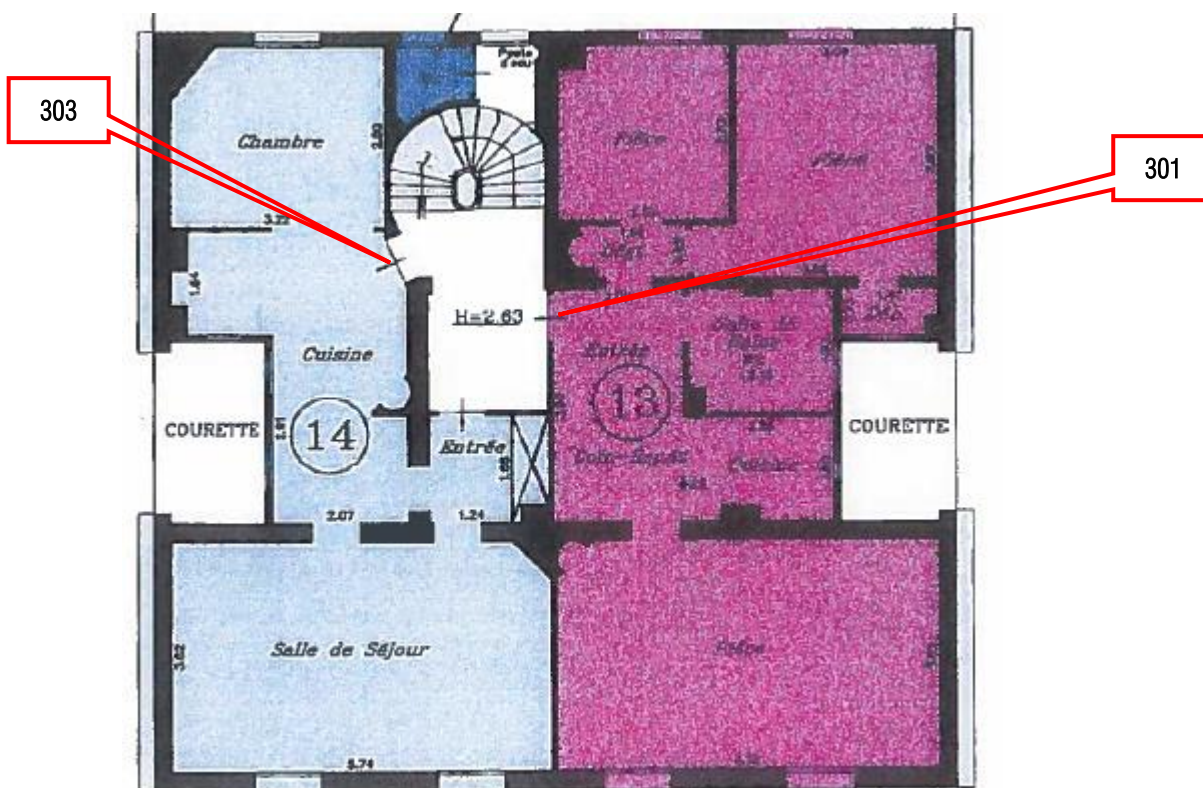
Les tableaux sont classés :

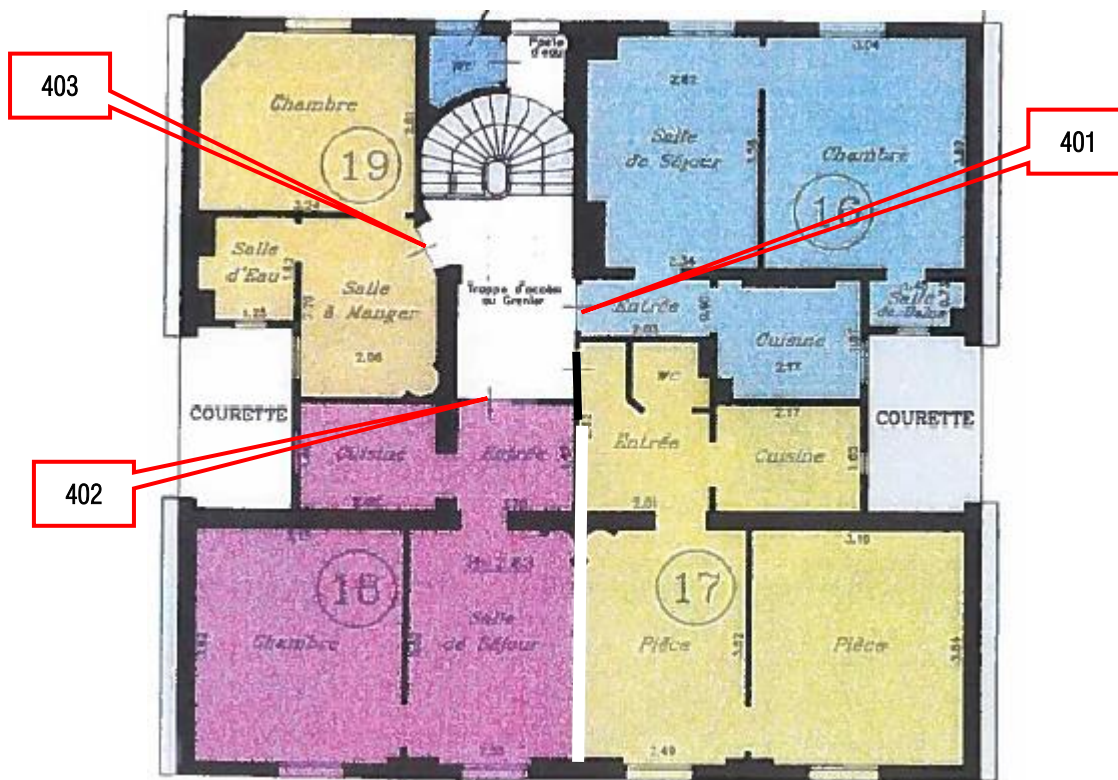
- Neuf
- Correct sans défaut majeur, avec disjoncteur différentiel en été et disjoncteurs par circuit
- A améliorer (quelques défauts à corriger), mais équiper d'un disjoncteur différentiel
- A remplacer.

7. REPERAGE DES LOCAUX



1^{er} étage

2^{ème} étage3^{ème} étage



4^{ème} étage

8. PHOTOS DES INSTALLATIONS GAZ ET ELECTRICITE



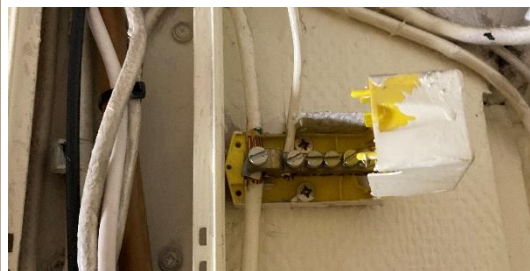
Arrivée gaz



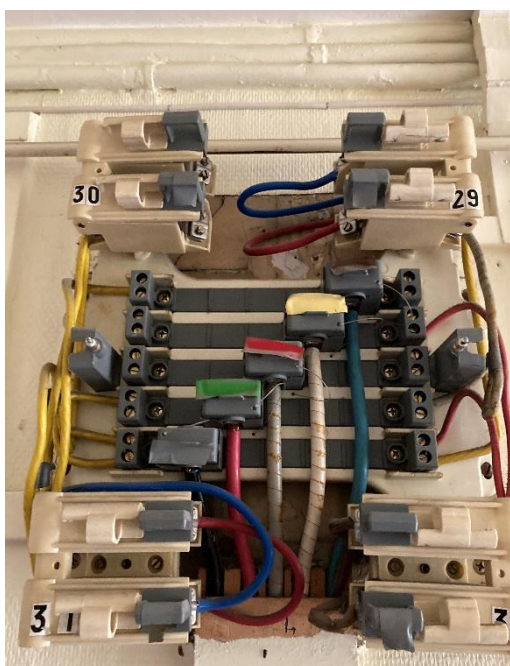
Arrivée électrique



Palier type



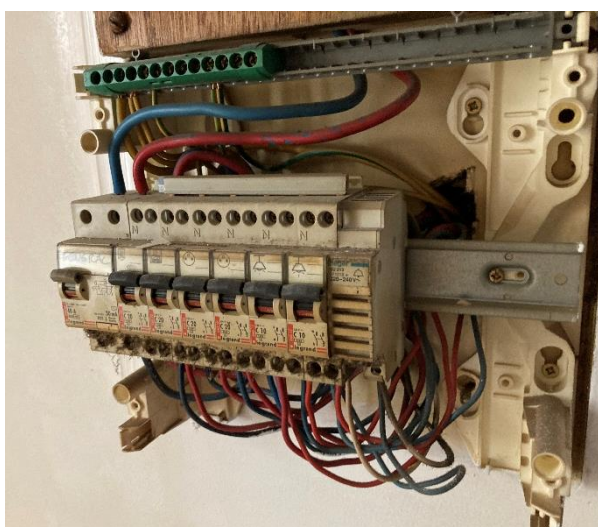
Bornier de terre

BEROMET du 4^{ème} ouvert pour la visite

Compteur services généraux au RDC



Logement 201



Logement 203 en cours de rénovation – tableau prévu remplacé



Logement 301



Logement 403