

Mission d'AMO

Diagnostic des installations gaz et électricité en vue de leurs remplacements
62, avenue Jean Jaurès – 75019 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

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	4
3.2.	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.....	4
5.	Observations sur la ventilation des logements	6
5.1.	Installations dans les appartements.....	6
5.2.	Synthèse des informations relative à la ventilation	6
5.3.	Intervention à prévoir	7
6.	Observations sur l'installation électricité	8
6.1.	Origine des installations	8
6.2.	Services généraux	8
6.3.	Terre.....	8
6.4.	Eclairage des parties communes.....	8
6.5.	Installation dans les logements	8
6.6.	Intervention à prévoir.....	9
6.7.	Synthèse des informations relative aux installations électriques.....	9
7.	Repérage des locaux	10
8.	Photos des installations gaz et électricité	11

1. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1.1. Présentation de l'immeuble

Le 62, avenue Jean Jaurès à Paris 19^{ème} est un ensemble immobilier composé d'un bâtiment sur l'avenue à l'angle du passage de Melun. L'entrée se fait par le 1, passage de Melun.

Le bâtiment est un R+6 sur un niveau de sous-sol

Le 6^{ème} étage est mansardé.

Une réhabilitation a eu lieu en 1983, dont le programme de travaux ne nous a pas été communiqué.

1.2. Nombre de logements, commerces et typologie

L'ensemble comprend 49 logements répartis sur 2 cages d'escalier, un logement à RdC dont l'accès se fait depuis le 5, passage Melun, une loge avec son logement, un local archive et 2 commerces sur l'avenue.

Répartition pour l'escalier du 1

Il y a :

- 24 logements, un atelier et la loge avec son logement
- Au rez-de-chaussée : la loge avec son logement
- 4 T3 au 1^{er} étage
- 3 T3 au 2^{ème} étage et un T2 et un atelier
- 4 T3 au 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages.

Répartition pour l'escalier du 3

Il y a :

- 24 logements
- 1 T4 au rez-de-chaussée et un local archive
- 2T3 et un T5 au 1^{er} étage.
- Un T12, 2 T3 et un T4 au 2^{ème} étage.
- 4 T3 au 3^{ème} étage.
- 3 T3 et un T4 au 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étage.

Au 5, passage Melun

Il y a :

- Un T2 à rez-de-chaussée à gauche du hall d'entrée.

1.3. Installations techniques

Le gaz est distribué dans l'ensemble de l'immeuble pour les logements.

Le chauffage est de type individuel.

Il n'y a pas de ventilation mécanique collective.

Un ascenseur est installé dans chaque cage d'escalier.

Il n'y a pas d'éclairage de sécurité.

Le contrôle d'accès se fait par code avec la porte d'entrée de la porte sur rue et un autre code sur chaque porte de hall.

Il n'y a pas de contrôle d'accès sur la porte d'entrée au 5, passage Melun.

2. VISITE DU SITE

Une visite du site a eu lieu le 19 aout.

La cave, le hall, les cages d'escalier, les commerces, la loge et 23 logements ont été visités.

14 logements dans l'escalier 1 : 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09, 10, 11, 12, 15, 16, 17, et 24 (numéro de porte) ont été visités.

8 logements dans l'escalier 3 : 02, 06, 11, 12, 13, 17, 23 et 24 (numéro de porte) ont été visités.

Le logement du 5, passage de Melun n° C0001

3. ETUDES DES DOCUMENTS REÇUS

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

L'audit énergétique réalisé par ad3e'Conseil en juillet 2017 qui précise que 4 logements chauffés à l'électricité et les autres au gaz.

4 Diagnostics de logement téléchargés sur la plateforme LM CONSEIL.

Plan du 1^{er} étage en 1980 avant la restructuration (plan peu exploitable).

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
- Les travaux réalisés de 2005 à ce jour.

3.2. Diagnostics téléchargés sur le site LM CONSEIL

5 appartements ont fait l'objet d'un diagnostic :

- A 0311. Pas de diagnostic exploitable.
- A 0312. Problème de ventilation dans la SdB équipée de la chaudière sur l'installation gaz. Pas d'anomalie sur l'installation électrique.
- B 0205. Pas d'anomalie sur l'installation électrique.
- B 0208. Pas de diagnostic exploitable.

4. OBSERVATIONS SUR L'INSTALLATION GAZ

4.1. Origine des installations

L'immeuble est alimenté depuis le réseau public, par 2 piquages.

Une vanne de coupure est située sous le trottoir dans un regard, avenue Jean Jaurès devant la boutique, pour la cage du 1, passage Melun.

La colonne pénètre au sous-sol, chemine en cave. Cette canalisation est en acier, peinte en gris, avec bandes de repérage au droit des colliers.

Une vanne de coupure est située dans un coffret de façade sur le passage de Melun entre le 3 et le 5.

La colonne pénètre au sous-sol, chemine en cave. Cette canalisation est en acier, peinte en gris, avec bandes de repérage au droit des colliers.

Une colonne chemine dans chaque escalier du rez-de-chaussée au dernier étage. Ces colonnes sont en gaines techniques, avec les compteurs. Ces colonnes montantes sont en cuivre.

Sur chaque palier de l'escalier du 1, il y a les 4 départs vers les logements (ou 3 dans l'escalier du 3)

4.2. Installations dans les appartements

Les dérivations individuelles vers les logements cheminent sur les paliers sous coffrage pour alimenter les logements. L'ensemble des réseaux sont en cuivre.

4.3. Intervention à prévoir

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

- Vérification de la présence de ROAI si cuisson au gaz et de la date de validité du flexible (A663, B221 par exemple).
- Vérification des VH et VB en cuisine
- Vérification de la présence d'un DAAF bien que tous les appartements visités aient l'air d'avoir été équipés.

4.4. Synthèse des informations relative aux installations gaz

N° SP	Bâtiment	Etage	Porte	Type	Surface	Energie pour chauffage	Visité	GAZPAR	Gaz pour cuisson	Plomb	VH VB en cuisine	Chaudière
670A0097	A	RDC			loge	gaz	oui		oui		VH	CF
670A0098	A	RDC	Rue		134,38	elec	oui					
670A0099	A	RDC	Rue		87.85	elec	oui					
670A0101	A	1	1	T3	64	gaz	oui		oui		VB	ventouse

670A0102	A	1	2	T3	57	gaz	oui		oui		VH VB	CF
670A0103	A	1	3	T3	51	gaz	oui		oui			CF
670A0104	A	1	4	T3	53	gaz	oui		oui		VH VB	ventouse
670A0205	A	2	5	T3	54	gaz	oui		non		VH	CF
670A0206	A	2	6	T3	59	elec						
670A0207	A	2	7	T3	55	gaz	oui		oui		VB	CF
670A0208	A	2	8	T2	36	gaz						
670A0209	A	2		T1	16							
670A0309	A	3	9	T3	53	gaz	oui		oui			CF
670A0310	A	3	10	T3	59	gaz	oui		non		VB	CF
670A0311	A	3	11	T3	54.59	gaz	oui		oui			CF
670A0312	A	3	12	T3	53	elec	oui		non		VH	
670A0413	A	4	13	T3	54	gaz						
670A0414	A	4	14	T3	60	gaz						
670A0415	A	4	15	T3	54	gaz	oui		oui			CF
670A0416	A	4	16	T3	53	gaz	oui		oui		VB	ventouse
670A0517	A	5	17	T3	53	gaz	oui		oui			CF
670A0518	A	5	18	T3	58	gaz						
670A0519	A	5	19	T3	53	gaz						
670A0520	A	5	20	T3	52	gaz						
670A0621	A	6	21	T3	53	gaz						
670A0622	A	6	22	T3	57	gaz						
670A0623	A	6	23	T3	54	gaz						
670A0624	A	6	24	T3	51	gaz	oui		oui		VH VB	ventouse
670C0001	5	RDC			57	elec	oui		non		VH	
670B0009	B	RDC			67	elec						
670B0101	B	1	1		49	gaz						
670B0102	B	1	2		74	gaz	oui				VB	ventouse
670B0103	B	1	3		104	gaz						
670B0205	B	2	5		44,91	gaz						
670B0206	B	2	6		75	gaz	oui		oui			CF
670B0207	B	2	7		59	gaz						
670B0208	B	2	8		52.47	gaz						
670B0309	B	3	9		48	gaz						
670B0310	B	3	10		75	gaz						
670B0311	B	3	11		58	gaz	oui		oui			CF
670B0312	B	3	12		52	gaz	oui		oui		VH	CF
670B0413	B	4	13		49	gaz	oui		oui		VH	ventouse
670B0414	B	4	14		74	gaz						
670B0415	B	4	15		58	gaz						
670B0416	B	4	16		53	gaz						
670B0517	B	5	17		49	gaz	oui		oui			CF
670B0518	B	5	18		72	gaz						
670B0519	B	5	19		53	gaz						
670B0520	B	5	20		53	gaz						

670B0621	B	6	21		48	gaz					
670B0622	B	6	22		69	gaz					
670B0623	B	6	23		57	gaz	oui		oui	VB	CF
670B0624	B	6	24			gaz	oui			VH	CF

Les informations en rouge sont supposées ou estimées.

CF : chaudière sur conduit de fumée

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.

La ventilation des logements est de type naturel.

Très peu de fenêtres sont équipées d'entrée d'air.

On note qu'il y a encore beaucoup de fenêtres en bois avec sur vitrage ou de fenêtres en acier.

Ces fenêtres sont en mauvais état et peu étanches à l'air. Toutefois, ces "fuites" permettent d'assurer un renouvellement d'air non maîtrisé dans les logements.

5.2. Synthèse des informations relative à la ventilation

N° SP	Bâtiment	Etage	Porte	Type	Surface	Energie pour chauffage	Visité	VH VB en cuisine	VH SdB	Entrées d'air sur fenêtres
670A0097	A	RDC			loge	gaz	oui	VH	VH	oui
670A0098	A	RDC	Rue		134,38	elec	oui			
670A0099	A	RDC	Rue		87,85	elec	oui			
670A0101	A	1	1	T3	64	gaz	oui	VB	VH	non
670A0102	A	1	2	T3	57	gaz	oui	VH VB		oui
670A0103	A	1	3	T3	51	gaz	oui		non	non
670A0104	A	1	4	T3	53	gaz	oui	VH VB	VH	quelques
670A0205	A	2	5	T3	54	gaz	oui	VH	VH	oui
670A0206	A	2	6	T3	59	elec				
670A0207	A	2	7	T3	55	gaz	oui	VB	VH	-
670A0208	A	2	8	T2	36	gaz				
670A0209	A	2		T1	16					
670A0309	A	3	9	T3	53	gaz	oui		VH	oui
670A0310	A	3	10	T3	59	gaz	oui	VB		oui
670A0311	A	3	11	T3	54,59	gaz	oui		VH	non
670A0312	A	3	12	T3	53	elec	oui	VH		oui
670A0413	A	4	13	T3	54	gaz				
670A0414	A	4	14	T3	60	gaz				
670A0415	A	4	15	T3	54	gaz	oui			non
670A0416	A	4	16	T3	53	gaz	oui	VB	VH	non
670A0517	A	5	17	T3	53	gaz	oui		VH	oui
670A0518	A	5	18	T3	58	gaz				
670A0519	A	5	19	T3	53	gaz				

670A0520	A	5	20	T3	52	gaz				
670A0621	A	6	21	T3	53	gaz				
670A0622	A	6	22	T3	57	gaz				
670A0623	A	6	23	T3	54	gaz				
670A0624	A	6	24	T3	51	gaz	oui	VH VB	VH	quelques
670C0001	5	RDC			57	elec	oui	VH	VH	oui
670B0009	B	RDC			67	elec				
670B0101	B	1	1		49	gaz				
670B0102	B	1	2		74	gaz	oui	VB	VH	quelques
670B0103	B	1	3		104	gaz				
670B0205	B	2	5		44,91	gaz				
670B0206	B	2	6		75	gaz	oui		VH	oui
670B0207	B	2	7		59	gaz				
670B0208	B	2	8		52.47	gaz				
670B0309	B	3	9		48	gaz				
670B0310	B	3	10		75	gaz				
670B0311	B	3	11		58	gaz	oui		VH	quelques
670B0312	B	3	12		52	gaz	oui	VH	VH	non
670B0413	B	4	13		49	gaz	oui	VH	VH	non
670B0414	B	4	14		74	gaz				
670B0415	B	4	15		58	gaz				
670B0416	B	4	16		53	gaz				
670B0517	B	5	17		49	gaz	oui			non
670B0518	B	5	18		72	gaz				
670B0519	B	5	19		53	gaz				
670B0520	B	5	20		53	gaz				
670B0621	B	6	21		48	gaz				
670B0622	B	6	22		69	gaz				
670B0623	B	6	23		57	gaz	oui	VB		non
670B0624	B	6	24			gaz	oui	VH	en Velux	non

5.3. Intervention à prévoir

Sur cet immeuble, il pourrait être envisagé :

- Une vérification des VH et VB en cuisine lorsqu'il y a utilisation du gaz.
- La pose de grille d'entrée d'air dans les fenêtres qui en sont dépourvues, toutefois un remplacement des fenêtres semblerait plus adéquat avec les objectifs d'éradication des "passoires thermiques".
- Un nettoyage ou un remplacement des entrées d'air existantes dans les fenêtres qui en sont pourvues.
- Vérifier la présence de VH dans toutes les salles d'eau, de nombreuses salles d'eau présentent des problèmes d'humidité.

Compte-tenu de l'espace dans les combles au droit de chaque cage d'escalier et de la taille des paliers, une ventilation mécanique, pour l'ensemble des logements pourrait être envisagée avec :

- Passage de réseau dans les logements sous encoffrement, depuis les pièces humides vers le palier
- Une colonne montante par escalier, sur les paliers, avec encoffrement CF
- Moteur en comble alimenté en câble CR1 depuis le tableau des Sgx

6. OBSERVATIONS SUR L'INSTALLATION ELECTRICITE

6.1. Origine des installations

L'alimentation depuis le réseau ENEDIS se trouve au sous-sol.

Les alimentations de pieds de colonnes cheminent en sous-sol

Des coffrets de dérivation se trouvent sur tous les paliers, à chaque étage dans chaque escalier, en gaine technique.

Les compteurs se trouvent dans ces gaines palières.

De nombreux compteurs se trouvent au sous-sol, certains sont repérés comme étant pour des logements alors qu'il semble y en avoir aussi dans les étages. Un repérage et une purge des installations pourrait être envisagée.

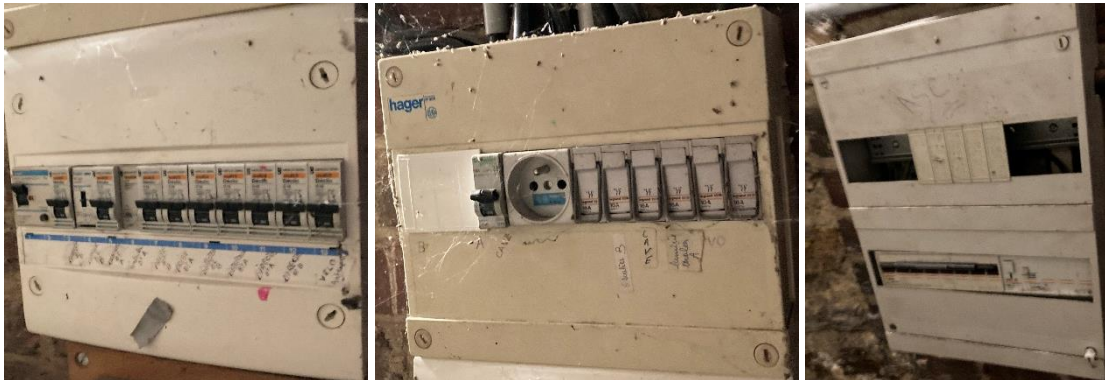
6.2. Services généraux

Les services généraux sont alimentés depuis un compteur situé au sous-sol en caves.

Le tableau TGBT est constitué des plusieurs tableaux, de différentes générations. Un tableau est équipé d'un disjoncteur différentiel 30 mA, avec des disjoncteurs ou fusibles par circuit. Il manque des plastrons sur le tableau des ascenseurs. Ce tableau est à moderniser.

La loge et son logement sont alimentés depuis un compteur spécifique indépendant, avec son propre tableau.

Le local "Archive" au rez-de-chaussée de l'escalier du n°3 a son propre compteur électrique.



Différents tableaux des services généraux au sous-sol

Ascenseurs

Il est difficile de savoir combien de compteurs alimentent les services généraux et les ascenseurs.

6.3. Terre

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

Tous les logements semblent raccordés.

Une mesure de sa résistance pourrait être envisagée.

6.4. Eclairage des parties communes

Le hall est éclairé par un hublot (dont il manque les globes).

La cave est éclairée par des hublots.

La cour est éclairée avec des spots au droit des portes d'entrée aux escaliers.

Les escaliers sont éclairés par les hublots comme les paliers, sur détection.

Il y a des prises électriques pour le ménage dans les escaliers.

6.5. Installation dans les logements

Les 23 logements occupés et visités ont permis de constater que :

- Les tableaux TGBT sont équipés d'un disjoncteur différentiel 30 mA, sont tableaux sont dans un état correct sauf en A 0415 ou il manque le cache.
- Les installations sont en état correct, mais dans de nombreux appartements, la terre n'est pas distribuée sur les prises des pièces sèches (séjour, chambres, ...).

- Dans quelques appartements, on a pu constater des prises ou appareillages cassés (A 0102, A 0103, B 0102, B 0623,
- En A 0415, l'installation a été "bricolée" par le locataire.
- Il manque des prises et appareillage par rapport au standard de la norme NF C 15-100 relative aux équipements.
- Les tableaux des services généraux seraient à rénover et à fusionnés.
- Quelques logements sont chauffés avec des convecteurs électriques de type "grille-pain" (C 0001).

6.6. Intervention à prévoir

Sur cet immeuble, il pourrait être envisagé :

- Une rénovation de l'éclairage des parties communes (vérifications des hublots ou appliques)
- Une vérification des raccordements 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 des compléments d'équipement selon la norme NF C 15-100).
- Remplacement des convecteurs anciens. Mobilisation des CEE possible et économie de chauffage pour le locataire.
- Rénovation des installations électriques de certains logements.

6.7. Synthèse des informations relative aux installations électriques

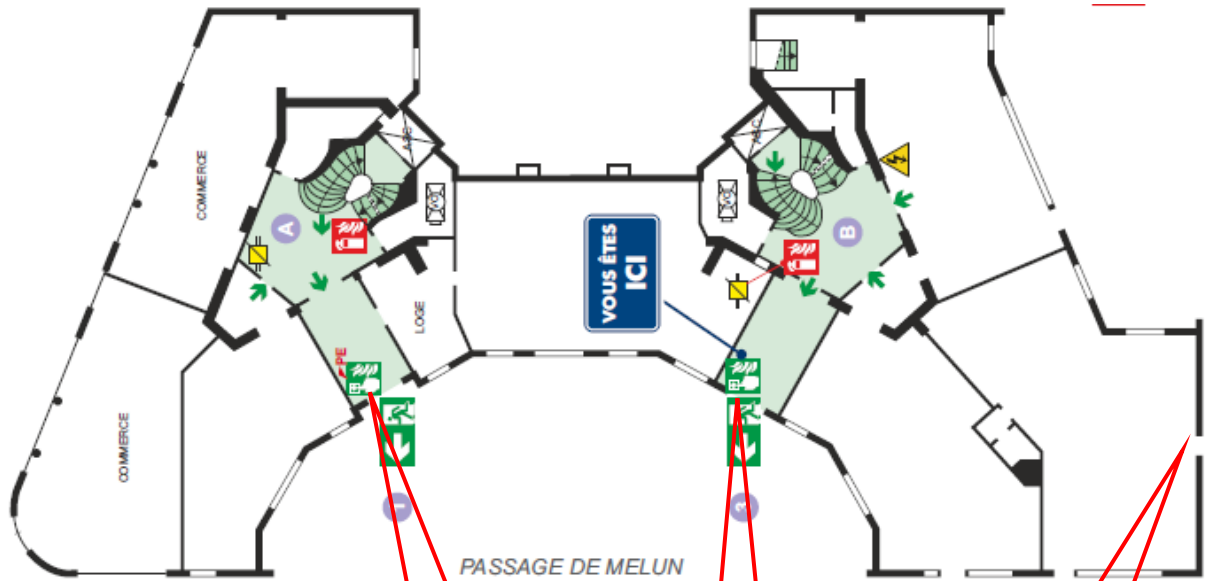
N° SP	Bâtiment	Etage	Porte	Type	Surface	Energie pour chauffage	Visité	LINKY	DAAF	Etat tableau	Disjoncteur différentiel
670A0097	A	RDC			loge	gaz	oui			correct	oui
670A0098	A	RDC	Rue		134,38	elec	oui	non		correct	
670A0099	A	RDC	Rue		87.85	elec	oui	non		correct	oui
670A0101	A	1	1	T3	64	gaz	oui		oui	correct	oui
670A0102	A	1	2	T3	57	gaz	oui	oui		correct	oui
670A0103	A	1	3	T3	51	gaz	oui		oui	correct	oui
670A0104	A	1	4	T3	53	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670A0205	A	2	5	T3	54	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670A0206	A	2	6	T3	59	elec					
670A0207	A	2	7	T3	55	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670A0208	A	2	8	T2	36	gaz					
670A0209	A	2		T1	16						
670A0309	A	3	9	T3	53	gaz	oui		oui	correct	oui
670A0310	A	3	10	T3	59	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670A0311	A	3	11	T3	54.59	gaz	oui	oui		correct	oui
670A0312	A	3	12	T3	53	elec	oui	oui	oui	bon	oui
670A0413	A	4	13	T3	54	gaz					
670A0414	A	4	14	T3	60	gaz					
670A0415	A	4	15	T3	54	gaz	oui		oui	à rénover	oui
670A0416	A	4	16	T3	53	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670A0517	A	5	17	T3	53	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670A0518	A	5	18	T3	58	gaz					
670A0519	A	5	19	T3	53	gaz					
670A0520	A	5	20	T3	52	gaz					
670A0621	A	6	21	T3	53	gaz					

670A0622	A	6	22	T3	57	gaz					
670A0623	A	6	23	T3	54	gaz					
670A0624	A	6	24	T3	51	gaz	oui	oui	oui	correct	oui
670C0001	5	RDC			57	elec	oui	oui	oui	bon	oui
670B0009	B	RDC			67	elec					
670B0101	B	1	1		49	gaz					
670B0102	B	1	2		74	gaz	oui		oui	correct	oui
670B0103	B	1	3		104	gaz					
670B0205	B	2	5		44,91	gaz					
670B0206	B	2	6		75	gaz	oui		oui	correct	oui
670B0207	B	2	7		59	gaz					
670B0208	B	2	8		52.47	gaz					
670B0309	B	3	9		48	gaz					
670B0310	B	3	10		75	gaz					
670B0311	B	3	11		58	gaz	oui			correct	oui
670B0312	B	3	12		52	gaz	oui		oui	correct	oui
670B0413	B	4	13		49	gaz	oui			correct	oui
670B0414	B	4	14		74	gaz					
670B0415	B	4	15		58	gaz					
670B0416	B	4	16		53	gaz					
670B0517	B	5	17		49	gaz	oui			correct	oui
670B0518	B	5	18		72	gaz					
670B0519	B	5	19		53	gaz					
670B0520	B	5	20		53	gaz					
670B0621	B	6	21		48	gaz					
670B0622	B	6	22		69	gaz					
670B0623	B	6	23		57	gaz	oui			correct	oui
670B0624	B	6	24			gaz	oui		oui	correct	oui

Les tableaux sont classés :

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

7. REPERAGE DES LOCAUX



Plan du rez-de-chaussée

Entrée escalier 1

Entrée escalier 3

Logement C 0001

8. PHOTOS DES INSTALLATIONS GAZ ET ELECTRICITE



Regard avec arrivée gaz sur rue



Regard avec arrivée gaz sur rue pour le 3, passage de Melun

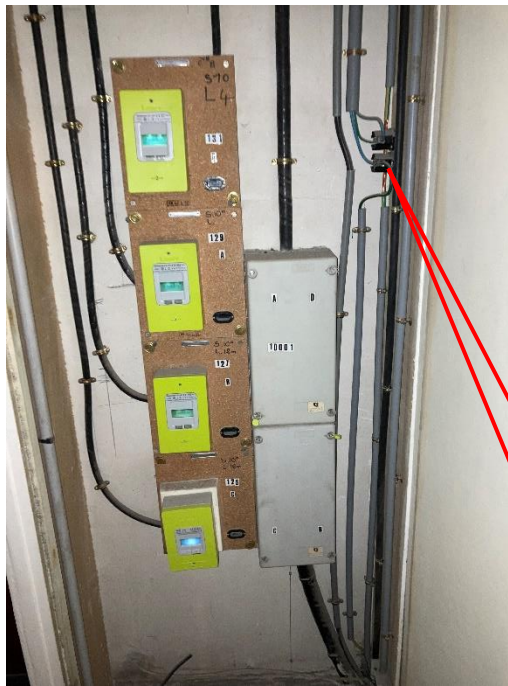




Colonne gaz



Colonne électrique



Bornier de terre



Tableau de la loge et de son logement



Logement A 0101



Logement A 0103

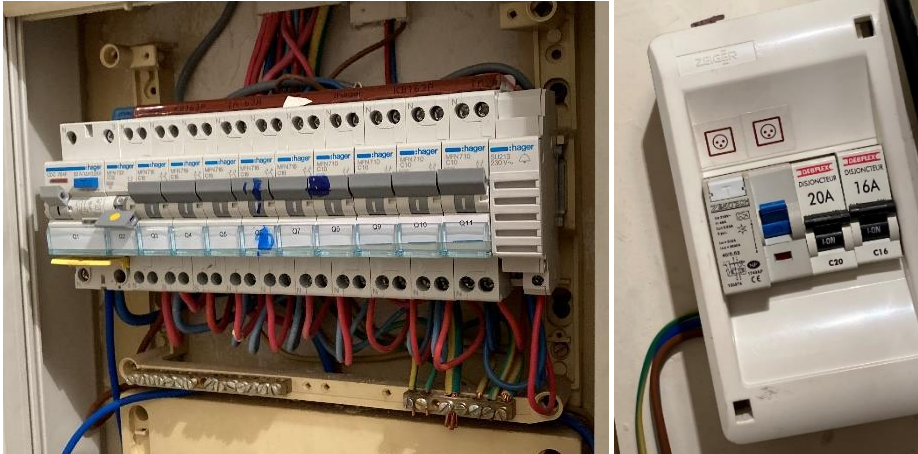


Logement A 0104



Logement A 0321 avec son complément pour le chauffage électrique





Logement A 0415 avec complément "posé par le locataire".



Logement C 0001