

Mission d'AMO

Diagnostic des installations gaz et électricité en vue de leurs remplacements
3, avenue de Saint Mandé – 75012 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

24 septembre 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	5
4.4.	Synthèse des informations relative aux installations gaz.....	5
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	6
6.	Observations sur l'installation électricité	6
6.1.	Origine des installations	6
6.2.	Services généraux	6
6.3.	Terre.....	7
6.4.	Eclairage des parties communes	7
6.5.	Installation dans les logements	7
6.6.	Intervention à prévoir	7
6.7.	Synthèse des informations relative aux installations électriques.....	8
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 3, avenue de Saint Mandé à Paris 12^{ème} est un ensemble immobilier composé d'un bâtiment sur rue à l'angle de l'avenue de Saint Mandé et de la rue Fabre d'Eglantine

Le bâtiment sur rue est un R+7 sur un niveau de sous-sol

Il y a 2 cages d'escalier.

1.2. Nombre de logements, commerces et typologie

L'ensemble comprend 55 logements.

Répartition

Dans la cage d'escalier A, il y a 4 logements au RDC (dont le logement de la gardienne) et 3 à chaque étage.

- 15 T1
- 8 T2
- 2 T3 dont le logement de la gardienne.

Dans la cage d'escalier B, il y a 2 logements au RDC et 4 à chaque étage.

- 1 T1
- 25 T2
- 4 T3.

1.3. Installations techniques

Le gaz est distribué dans l'ensemble de l'immeuble, dans les 2 cages d'escalier.

Le chauffage est de type individuel.

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

Chaque cage d'escalier est équipée d'un ascenseur.

Il n'y a pas d'éclairage de sécurité, sauf en cave.

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 26 juillet.

La cave, le hall, les cages d'escalier et 17 logements ont été visités

Pour le bâtiment A, la loge et les logements A112, A222, A332, A441, A551 et A670 (n° SP)

Les logements A112 et A670 ont été rénovés en 2020.

Le logement 112, vide était en cours de rénovation.

Pour le bâtiment B, les logements B002, B113, B231, B330, B452, B443, B553, B561, B663 et B673 (n° SP)

Les logements B002 et A670 ont été rénovés en 2020.

Le logement B330, vide doit être rénové prochainement.

Le logement B663 est vide.

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

15 Diagnostics téléchargés sur la plateforme LM CONSEIL

Plans de 1890 à la construction du rez-de-chaussée et d'un étage courant.

Le plan des caves

Plans de principe des appartements B223 au 2^{ème} face gauche et B443 au 4^{ème} face droite.

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 n'est pas indiquée
- 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

15 appartements ont fait l'objet d'un diagnostic, au :

- Bâtiment A – RDC, studio n°004. (pas de diagnostics exploitables).
- Bâtiment A – RDC, T3 n°009 – logement gardien. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur les installations de gaz et d'électricité.
- Bâtiment A – 3^{ème}, studio n°331. (pas de diagnostics exploitables).
- Bâtiment A – 3^{ème}, T3 n°342. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur l'installation d'électricité.
- Bâtiment A – 6^{ème}, T2 n°661. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur l'installation d'électricité.
- Bâtiment A – 6^{ème}, studio n°670. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur l'installation d'électricité.
- Bâtiment A – 7^{ème}, studio n°771. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur l'installation d'électricité.
- Bâtiment A – 7^{ème}, T2 n°772. (pas de diagnostics exploitables).
- Bâtiment B – RDC, T2 n°002. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur l'installation d'électricité.
- Bâtiment B – 2^{ème}, T3 n°221. Il y a **une non-conformité** relevée sur l'installation d'électricité (différentiel et/ou mise à la terre)
- Bâtiment B – 3^{ème}, studio n°332(pas de diagnostics exploitables).
- Bâtiment B – 3^{ème}, T2 n°333. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur l'installation d'électricité.
- Bâtiment B – 3^{ème}, T2 n°340. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur les installations de gaz (pour la cuisson) et d'électricité.
- Bâtiment B – 6^{ème}, T2 n°670. Il n'y a pas de non-conformité relevée sur les installations de gaz et d'électricité.
- Bâtiment B – 7^{ème}, T2 n°774 (pas de diagnostics exploitables).

4. OBSERVATIONS SUR L'INSTALLATION GAZ

4.1. Origine des installations

L'immeuble est alimenté depuis le réseau public, on trouve une vanne de coupure situées en façade sous le trottoir accessible aux pompiers, à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble.

La colonne est alimentée depuis un réseau en cave. La canalisation est en acier, peinte en jaune (couleur conventionnelle).

La colonne montante se trouve sous coffrage bois à chaque étage, sur les paliers. **Sur la droite du palier.**

Les dérivations vers les logements cheminent le long des cueillies de plafond ou entrent directement dans l'appartement de droite

4.2. Installations dans les appartements

Le gaz semble encore distribué dans les logements :

- Pour l'escalier A
 - o La loge 009 et le logement 010
 - o Le logement 221 au 2^{ème} étage
 - o Les logements 441 et 450 au 4^{ème} étage
 - o Le logement 562 et 551 au 5^{ème} étage.
- Pour l'escalier B
 - o 3 logements au 1^{er} étage dont les 112 et 113
 - o Les logements 223 et 231 au 2^{ème} étage
 - o Les 4 logements du 4^{ème}
 - o Les logements 550 et 561 au 5^{ème} étage
 - o Les logements 660, 663 et 670 au 6^{ème}

- o Les logements 772 et 774 au 7^{ème} étage.

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

Des entrées d'air dans les fenêtres sont visibles sur 50 % des fenêtres environ.

4.3. Intervention à prévoir

La CI/CM a été rénové récemment par GRDF.

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.

Des logements semblent encore alimentés (vanne ouverte sur le colonne montante) et vanne fermée dans le logement.

4.4. Synthèse des informations relative aux installations gaz

Pour l'escalier A

N° SP	N° porte	Etage	Position	Type	Surface	Energie pour chauffage	Visité	GAZPAR	Gaz pour cuisson	Plomb	VH VB en cuisine	Chaudière
630A0009	A	RDC	G	T3	52	gaz	oui	en cave non vu	oui		VH	CF
630A0001	A	RDC	G	T1	32	élec						
630A0010	A	RDC	D	T2	43	gaz						
630A0004	A	RDC	F	T1	20	élec						
630A0111	A	1	F	T1	29	élec						
630A0112	A	1	G	T1	23	élec	oui		non		VH	
630A0120	A	1	D	T2	36	gaz						
630A0221	A	2	D	T2	36							
630A0230	A	2	F	T1	28	élec						
630A0222	A	2	G	T2	23	élec	oui	non	non		VH VB	
630A0332	A	3	F	T1	29	élec	oui	non	non		VH VB	
630A0342	A	3	D	T3	47,67	élec						
630A0331	A	3	G	T1	23	élec						
630A0441	A	4	D	T2	36	gaz	oui	non	oui		VH VB	CF
630A0450	A	4	F	T1	28							
630A0440	A	4	G	T1	23	élec						
630A0552	A	5	F	T1	28	élec						
630A0562	A	5	D	T2	38	gaz						
630A0551	A	5	G	T1		élec	oui	oui	oui	oui	VH VB	
630A0661	A	6	D	T2	35,73	élec						
630A0670	A	6	F	T1	27,55	élec	oui				VH	
630A0660	A	6	G	T1	23	élec						
630A0772	A	7	D	T2	32	élec						

30A0703	A	7	G	T1	20	élec						
30A0771	A	7	F	T1	28	élec						

Pour l'escalier B

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.

Des entrées d'air dans les fenêtres sont visibles sur 50 % des fenêtres environ.

5.2. Synthèse des informations relative à la ventilation

Pour l'escalier A

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 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 colonne de chaque escalier a été rénovée récemment par ENEDIS.

6.2. Services généraux

Les services généraux sont alimentés depuis un compteur LINKY, calibré à 9 KVA situé un local indépendant à RDC, à proximité de la loge, avec le disjoncteur général.

Le tableau TGBT est situé dans ce même local. Ce tableau est équipé d'un disjoncteur différentiel 30 mA, il est commun à toutes les parties communes et aux 2 cages d'escalier

Le tableau est en bon état et récent.



Les ascenseurs sont alimentés depuis un compteur LINKY commun calibré à 24 kVA, situé dans le hall à gauche des boîtes à lettres.

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. Une mesure de sa résistance pourrait être envisagée.

6.4. Eclairage des parties communes

Le hall est éclairé par un hublot.
La cave est éclairée par des hublots avec éclairage de secours.
La cour de l'immeuble est éclairée avec un hublot sur détection.
Le local OM est éclairé avec un hublot sur détection.
L'escalier est éclairé par les hublots des paliers, sur interrupteur avec minuterie. Le niveau d'éclairage requis n'est certainement pas atteint.

6.5. Installation dans les logements

Les 15 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.

6.6. 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).

L'anomalie signalée dans le logement B221 doit être reprise.

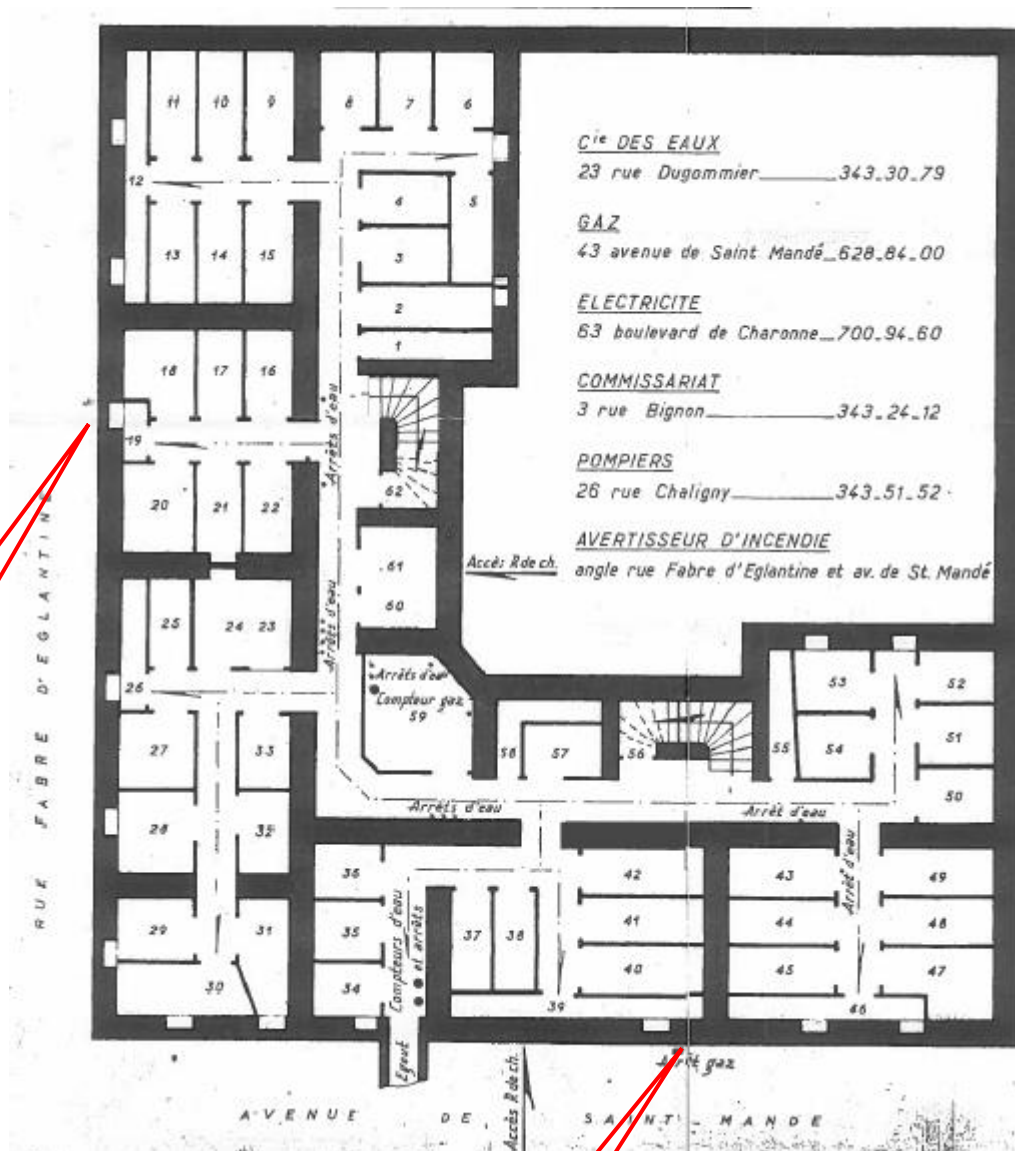
6.7. Synthèse des informations relative aux installations électriques

Escalier A

Les tableaux sont classés :

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

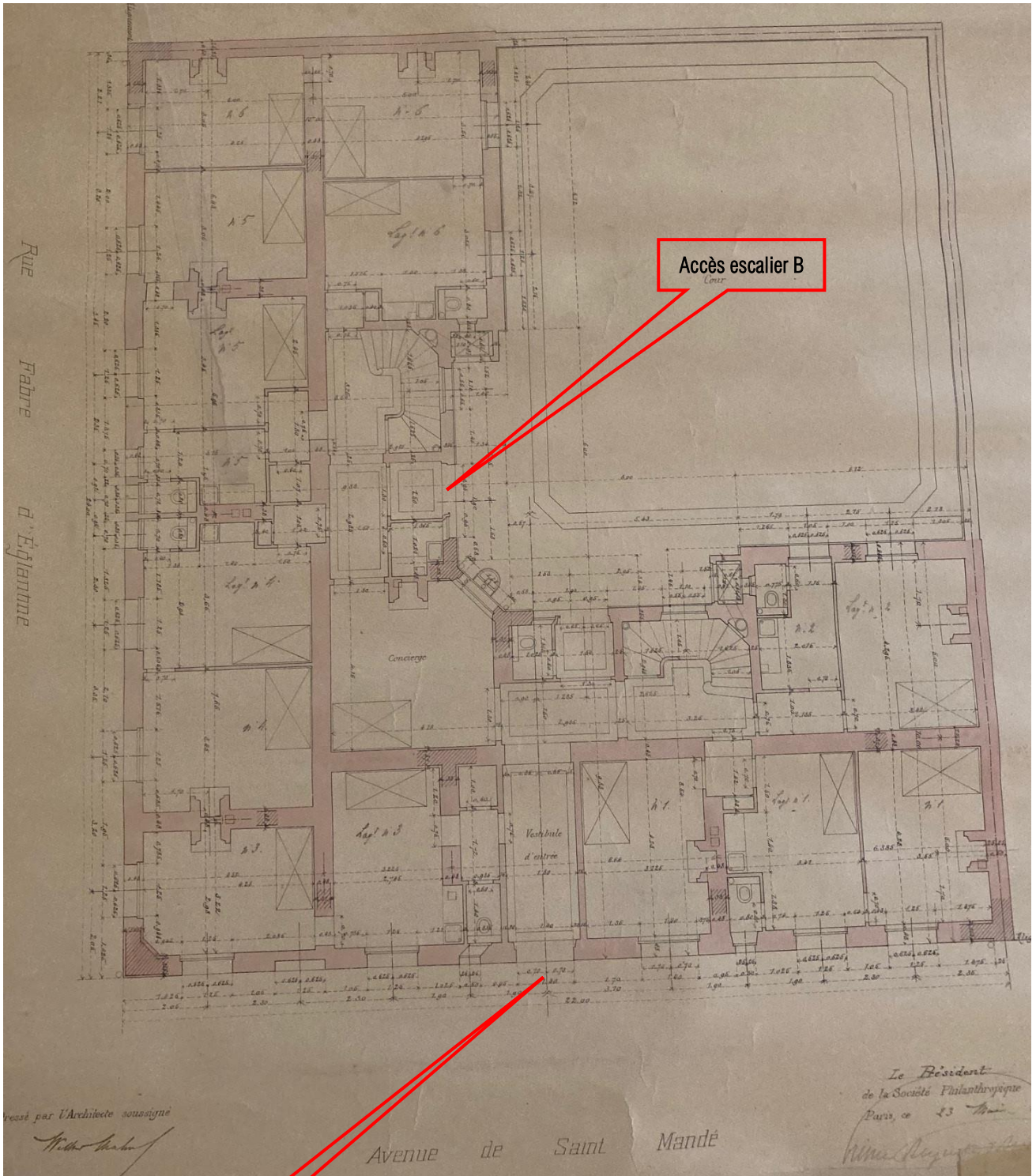
7. REPERAGE DES LOCAUX



Arrivée gaz

Plan du sous-sol

Arrivée gaz



Rez-de-chaussée

Entrée

Etage courant à la construction

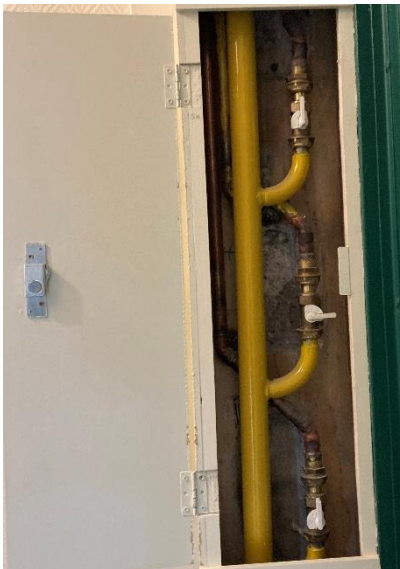
8. PHOTOS DES INSTALLATIONS GAZ ET ELECTRICITE



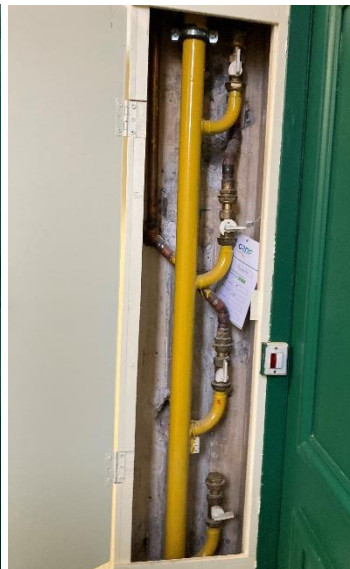
Arrivées gaz Av St Mandé



Rue Fabre d'Eglantine



Colonne au 5^{ème} – escalier A



Colonne au 5^{ème} – escalier B



Arrivée et compteur ascenseur



Palier type



Borniers de terre



Logement A112



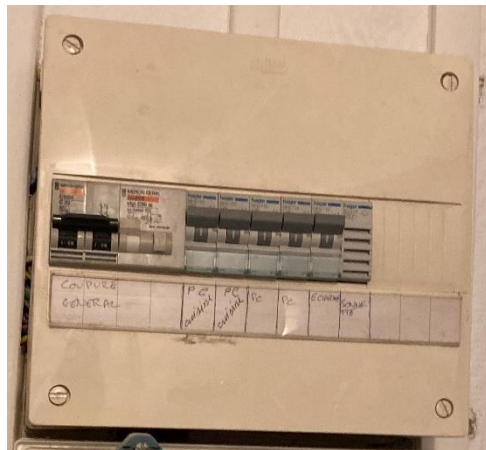
Logement A222



Logement A332



Logement B330



Logement B452



Logement B663