

■ Des matériaux à surveiller

En cas de travaux de rénovation, au regard des risques sur la santé, les diagnostics amiante et plomb sont obligatoires.

Si le diagnostic dit « avant-vente » permet d'évaluer la probabilité d'être exposé à ces polluants, il n'est pas suffisant.

Il est obligatoire de faire réaliser par une entreprise spécialisée un diagnostic dit « avant travaux » pour confirmer et localiser précisément la présence de ces deux polluants et de les évacuer selon les normes sanitaires associées.

Ce diagnostic implique des prélèvements dans toutes les pièces où des travaux sont prévus pour analyse dans un laboratoire.

Le plomb

Il se retrouve fréquemment dans les canalisations des logements construits avant-guerre.

Dangereuses pour la santé, il est indispensable de les remplacer.

Dans le cadre des immeubles, il peut également se retrouver dans les colonnes d'alimentation en eau de l'immeuble. Il est préférable dans ce cas d'en parler avec le syndic de copropriété.

L'utilisation de plomb est interdite dans les peintures depuis 1946 et dans la composition des canalisations depuis les années 70.

L'amiante

Matériau polyvalent pour la construction de part ses caractéristiques (résistance mécanique, protection au feu, isolant thermique et acoustique), il peut être présent dans les revêtements de sols, de murs ou de toitures, les conduits, les colles, les joints de fenêtre, ou dans les matériaux isolants.

Ses fibres reconnues comme cancérigène, il a été interdit à partir du 1^{er} juillet 1997 et il est devenu impératif de l'éliminer du logement car il y a un risque d'être exposé lors de travaux, ou bien par dégradation naturelle progressive des matériaux.

■ Installations électriques vétustes

L'installation électrique peut être une source d'accidents graves ou d'inconfort dans un logement. Et ce risque augmente avec sa vétusté : risques d'électrocution, de court-circuit, etc. pouvant être à l'origine d'un départ d'incendie, pannes sur les appareils régulièrement branchés.

C'est la raison pour laquelle il est indispensable que l'installation initiale fasse :

- avant tous travaux, l'objet d'un diagnostic (vérification, identification des mises aux normes et mise en sécurité des sujets les plus importants) par un électricien ;
- l'objet d'une installation par un électricien conformément aux normes en viguer et dans le respect des règles de l'art.

■ Intégrer les réseaux dans le bâti

À l'intérieur de son logement, pour un aspect plus soigné et une meilleure sécurité, les câbles électriques peuvent être encastrés dans les murs ou intégrés dans les plinthes.

Le trajet des réseaux doit être réfléchi en amont afin de réduire les longueurs inutiles ou d'éviter les croisements. Il est par ailleurs recommandé de s'assurer que les réseaux puissent rester accessibles pour des réparations ou ajouts ultérieurs tout en limitant les dégradations associées (trappes discrètes, plinthes amovibles).

Pour les immeubles, pour des questions de sécurité incendie et d'opération de maintenance, il est impératif que les réseaux (électricité, télécommunication, gaz, eau) circulent dans des gaines techniques dédiées à chaque concessionnaire. La position et l'aspect de ces gaines, malgré leurs caractères réglementaires, ne doivent pas dénaturer les qualités des parties communes (profiter d'un espace commun à chaque étage, tirer parti d'une paroi toute hauteur peu visible ou encore, réduire la surface des logements qui se superposent à l'occasion d'une réhabilitation complète).

■ Sécuriser et mettre aux normes

Vérifier l'état des canalisations (eau, gaz)

Des traces d'humidité sur les murs sont un signal d'alerte et indiquent qu'il existe probablement des fuites d'eau dans les canalisations encastrées.

En cas de doute, il faut relever votre compteur d'eau à un moment de la journée où vous êtes sûr de ne pas avoir besoin d'utiliser de l'eau et vérifier plus tard si le compteur indique bien les mêmes chiffres. Si ce n'est pas le cas, il y a lieu d'agir.

Coté gaz : bien qu'odorant, une fuite de gaz peut être difficile à détecter. Il est donc important de faire vérifier l'installation par un professionnel.

Disposer correctement le tableau électrique

Pour garantir la sécurité des occupants, une vérification du tableau électrique s'impose : mise à la terre, présence d'une prise de terre, dispositifs de protection différentielle en tête d'installation, protections contre les surintensités...

De plus, le tableau électrique doit être facilement accessible pour faciliter les interventions en le situant au plus près de la porte d'entrée du logement.

■ Isoler ses réseaux de distribution

Les tuyaux transportant l'eau chaude traversent parfois des zones non chauffées ou mal isolées, et sans isolation ils perdent de la chaleur le long du parcours. En entourant ces conduits d'un matériau isolant (calorifugeage), les déperditions sont fortement limitées. Les coudes et jonctions sont aussi souvent des sources de fuites thermiques qu'il faut traiter avec soin.