

Livre Blanc

Diagnostics Gaz & Electricité dans la location



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien

www.diagamter.com



Gestionnaires de biens, bailleurs privés, bailleurs sociaux, agents immobiliers, propriétaires... vous gérez pour autrui ou vous louez pour vous-mêmes un bien immobilier. C'est un acte important, notamment en matière d'information aux propriétaires et aux locataires du bien.

La **loi ALUR**, publiée en mars 2014, fût complétée de deux décrets d'application en août 2016, instaurant les **diagnostics gaz et électricité pour la location**.

Cela appelle beaucoup de questions légitimes auxquelles ce livre blanc vous apportera, nous l'espérons, les réponses de Diagamter.

Ainsi, **conscient des responsabilités** que cela implique, le rapport de diagnostic est un des éléments clés de l'ensemble des formalités que nous nous devons de remplir. Un élément **officiel**.

Vous vous doutez certainement que la **compétence technique** est au cœur de notre métier, celui de diagnostiqueur immobilier, métier à responsabilité élevée. Les 125 cabinets liés à notre marque, présents sur l'ensemble du territoire national garantissent ainsi par le respect des protocoles qui leur incombent, une fiabilité sans faille de leurs rapports de contrôles et de diagnostics.

Une **charte des valeurs** guide au quotidien les actions de l'ensemble des membres de notre réseau national et contribue à faire de notre marque Diagamter, une marque « **irréprochable pour votre bien** ».

Si vous êtes de ceux pour qui l'**exemplarité** est l'un des critères majeurs quant au choix de votre diagnostiqueur, alors, à nous de vous démontrer tout le sens que nous lui donnons.

Merci de la lecture de ce document, que nous avons élaboré pour votre bien.

Guillaume EXBRAYAT
Président Diagamter France



TABLE DES MATIERES

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Réglementation | 6 |
| 1.1 | Diagnostic gaz | 6 |
| 1.1.1 | L'origine | 6 |
| 1.1.2 | Diagnostic gaz en cas de vente depuis 2007 | 6 |
| | Diagnostic gaz en cas de location à partir de 2017 | 7 |
| 1.1.3 | Comment est réalisé un diagnostic gaz ? | 7 |
| 1.2 | Diagnostic Electricité | 9 |
| 1.2.1 | L'origine | 9 |
| 1.2.2 | Diagnostic électrique en cas de vente depuis 2009 | 9 |
| 1.2.3 | Diagnostic électrique en cas de location à partir de 2017 | 9 |
| 1.2.4 | Comment est réalisé le diagnostic électricité ? | 10 |
| 1.3 | Gaz & électricité en location : quels biens ? | 12 |
| 1.3.1 | Mise œuvre en deux étapes : 1 ^{er} juillet 2017 puis 1 ^{er} janvier 2018 | 12 |
| 1.3.2 | Les diagnostics attachés au bail | 12 |
| 1.4 | Synthèse de la réglementation pour la location | 13 |
| 2. | Anomalies et non-décence du logement | 14 |
| 3. | Quel risque d'avoir des anomalies gaz ou électricité ? | 15 |
| 3.1 | Méthodologie de travail | 15 |
| 3.2 | Risque anomalie Gaz | 16 |
| 3.2.1 | Parc global des logements | 16 |
| 3.2.2 | taux d'anomalies gaz maisons et appartements | 16 |
| 3.2.3 | Taux d'anomalies gaz selon la décennie de construction | 17 |
| 3.2.4 | Nombre d'anomalies gaz selon la décennie de construction | 17 |
| 3.2.5 | Taux par type d'anomalies gaz | 18 |
| 3.2.6 | Taux d'anomalies gaz maisons et appartements | 19 |
| 3.2.7 | Taux par famille (article) d'anomalie gaz | 20 |
| 3.3 | Risque anomalie électrique | 22 |
| 3.3.1 | Parc global des logements | 22 |
| 3.3.2 | taux d'anomalies électriques maisons et appartements | 22 |
| 3.3.3 | Taux d'anomalies électriques selon la décennie de construction | 23 |
| 3.3.4 | Nombre d'anomalies électriques selon la décennie de construction | 24 |
| 3.3.5 | Taux par type (fiche) d'anomalies électriques | 25 |
| 4. | Synthèse et recommandations | 27 |
| 5. | Parler un langage clair | 28 |
| 5.1 | Explication des anomalies gaz | 28 |
| 5.2 | Explication des anomalies électriques | 34 |
| 6. | Annexes | 36 |
| 6.1 | Glossaire | 36 |
| 6.2 | Références et bibliographie | 37 |

5 000 intoxiqués/an
100 décès /an

3 000 électrisés/an
60 décès /an
25% enfants < 5 ans



Diagnostic
Gaz



Diagnostic
Electricité

78,2%*

Logements avec
Anomalie gaz

87,5%*

Logements avec
Anomalie électrique

Pour tout **nouveau bail** de logement
Juillet 2017 (appartement < 1975)
Janvier 2018 (tous logements)
Anomalie = Risque de non-décence

Anticipez avant le
prochain bail ...



[*] Étude Diagamter sur
180 000 diagnostics



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien
www.diagamter.com



INTRODUCTION

Ce livre blanc est destiné à toutes les personnes en situation de gérer un bail : **gestionnaires de biens, bailleurs privés, bailleurs sociaux, agents immobiliers, propriétaires** afin de les éclairer sur les **obligations réglementaires** et leurs conséquences liées au diagnostic gaz et électricité dans la location.

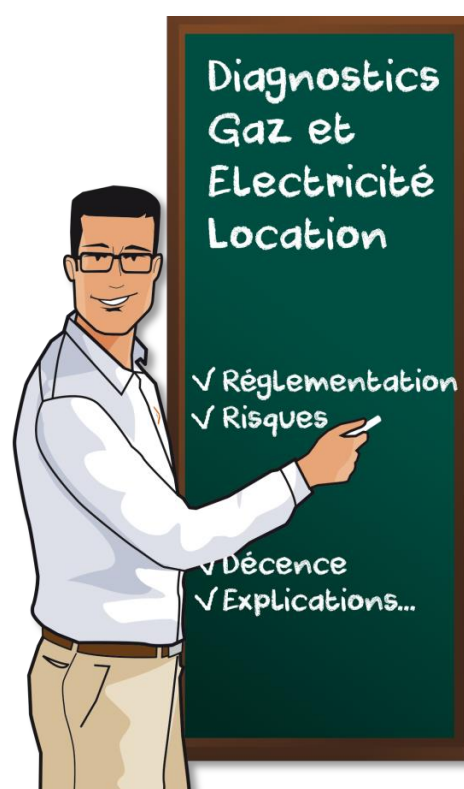
Les enjeux et les questions posées à ces acteurs ne sont pas simples.

En premier lieu, la **pédagogie** envers les locataires et les propriétaires privés, confrontés à un stress sur la sécurité du logement, les coûts éventuels des travaux, les démarches à effectuer. Notre premier chapitre sera donc un rappel des obligations réglementaires et le calendrier de mise en place des diagnostics gaz et électricité.

Ensuite intervient la question de la **décence du logement**, c'est-à-dire, d'un point de vue juridique, la capacité à en **maintenir un usage locatif** si des anomalies mettant en cause la sécurité apparaissent suite aux diagnostics. Comment gérer cette situation, que ce soit en termes d'informations aux parties, en réduction des anomalies, et mise à jour des diagnostics ?

Naturellement, et ce sera notre troisième développement, quel est l'état réel du risque pour chaque propriétaire ? Diagamter dispose d'une base de données statistiquement fiable, car reposant sur des centaines de milliers de logements sur la France entière, et nous avons pu établir quels sont les **niveaux de risques** d'avoir une anomalie en fonction de critères du logement tels que **l'âge du bien ou sa typologie maison/appartement**. Ces données sont de nature à responsabiliser chacun, conscient et informé des risques, donc des mesures à prendre, et aussi de « dédramatiser » en constatant que l'anomalie n'est pas toujours le fait d'une singularité, mais concerne beaucoup de logements. Il convient donc de s'y préparer pour les propriétaires bailleurs.

En quatrième et dernière partie, ce livre blanc s'attache enfin à **expliquer en « langage clair »**, les libellés des anomalies tels qu'ils apparaissent dans les rapports de diagnostics gaz et électricité. En effet, les termes des rapports de diagnostic étant définis par décret, il apparaît régulièrement dans le grand public des interrogations sur le sens des conclusions. Sans compréhension de ces dernières, difficile de demander à un professionnel quels travaux sont à réaliser.



CONTACTS PRESSE

Guillaume EXBRAYAT – Président SAS Diagamter – 2, rue Jacques Lemerancier – 31000 Toulouse.

Mail : guillaume.exbrayat@diagamter.com

1. REGLEMENTATION

1.1 DIAGNOSTIC GAZ



1.1.1 L'ORIGINE

C'est le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments qui instaure au 1er novembre 2007 l'obligation d'un diagnostic gaz en cas de vente. Le diagnostic s'appelle exactement « L'état de l'installation intérieure de gaz dans les immeubles à usage d'habitation » ou plus communément « diagnostic gaz ».

Pourquoi ce diagnostic ?

Une installation de gaz défectueuse peut provoquer des asphyxies, des explosions et des intoxications au **monoxyde de carbone** pouvant être mortelles. Ainsi, comme le précise le site gouvernemental www.interieur.gouv.fr :

« De nos jours, les intoxications au monoxyde de carbone font partie des accidents qui pourraient être facilement évités. Elles résultent le plus souvent de l'utilisation d'un appareil de chauffage défectueux ou mal entretenu. **Chaque année on dénombre environ 5 000 intoxications au monoxyde de carbone dont un millier nécessite une hospitalisation.**

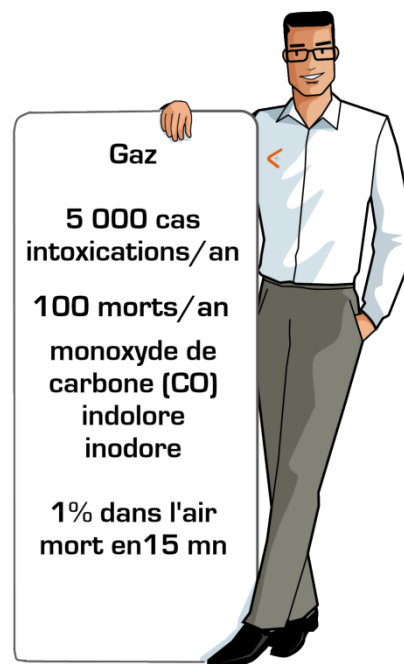
Une centaine de ces intoxications ont une issue fatale. »

Qu'est-ce que le monoxyde de carbone ?

Le monoxyde de carbone (CO) est un des composants oxygénés du carbone les plus connus avec le dioxyde de carbone (CO₂), plus communément appelé gaz carbonique. La confusion entre ces deux gaz est fréquente bien qu'ils diffèrent totalement, surtout par leur toxicité. Le **CO est un gaz incolore et inodore** à température et pression normale, avec une densité voisine de celle de l'air. Il est le **résultat d'une combustion incomplète**, quel que soit le combustible utilisé (bois, **butane**, charbon, essence, gaz naturel...). Mais l'une des principales caractéristiques de ce gaz est sa toxicité dans un environnement confiné.

Il agit comme un gaz asphyxiant très toxique qui, absorbé en quelques minutes par l'organisme, se fixe sur l'hémoglobine.

- 0,1 % de CO dans l'air tue en 1 heure ;
- **1 % de CO dans l'air tue en 15 minutes ;**
- **10 % de CO dans l'air tue immédiatement.**



1.1.2 DIAGNOSTIC GAZ EN CAS DE VENTE DEPUIS 2007

Afin de prévenir et diminuer ces risques, le législateur a introduit depuis 2007 l'obligation de réaliser en cas de vente un diagnostic de « l'état de l'installation intérieure de gaz dans les immeubles à usage d'habitation » (parties privatives et dépendances).

Les biens concernés sont ceux dont les installations de gaz (gaz naturel, butane, propane) ont été réalisées depuis plus de 15 ans. Les chaudières et les chauffe-bains sont ainsi contrôlés, mais également les appareils de cuisson desservis par une installation fixe ainsi que la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz de ces appareils, la ventilation des locaux et la combustion. Le diagnostic gaz est valable 3 ans pour une vente.

Ne sont pas concernés les chaufferies ou mini-chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ainsi que tous les appareils de cuisson dès lors qu'ils sont alimentés par une bouteille de gaz et par un tuyau souple ou flexible (barbecue par exemple), les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane, la ventilation générale des bâtiments (VMC), le contrôle et l'état du conduit de fumée et le contrôle et la vérification du fonctionnement des systèmes dispositifs de sécurité collective (DSC) pour la VMC gaz.



DIAGNOSTIC GAZ EN CAS DE LOCATION A PARTIR DE 2017

Depuis 2007, le législateur a considéré que l'écart d'information sur le risque gaz entre un propriétaire occupant et un locataire n'était pas justifiable. Ainsi, la loi ALUR, publiée le 26 mars 2014 [2] instaure l'obligation des diagnostics sécurité gaz en cas de location au plus tard en juillet 2017, les modalités devant être définies par décret.

Le décret d'application, très attendu, pour les diagnostics gaz en cas de location a été publié le 11 août 2016 (décret n° 2016-1104) [5].

1.1.3 COMMENT EST REALISE UN DIAGNOSTIC GAZ ?

Le diagnostic immobilier gaz doit être réalisé par une personne assurée, ayant une certification de compétences, et n'ayant aucun lien ni avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, ni une entreprise susceptible de réaliser des travaux résultants des conclusions du constat.

Le diagnostiqueur travaille suivant la norme NF P 45-500 [9] qui lui indique les points qu'il doit contrôler. Il peut être amené à effectuer certains relevés ou mesures. Il doit vérifier l'étanchéité de l'installation par un relevé du compteur ou par défaut à l'aide d'un produit moussant ou d'un détecteur de fuite. Au niveau des appareils de cuisson, il contrôle la stabilité des flammes des brûleurs.

S'agissant des appareils raccordés ou non (hors étanche) de type chaudière ou chauffe-eau, le diagnostiqueur surveille le débordement de flamme, le débit de gaz de l'appareil et l'hygiène de l'atmosphère par mesure de monoxyde de carbone.

Lors du diagnostic gaz, le diagnostiqueur peut être confronté à trois types d'anomalies :

- **Anomalie DGI** (Danger Grave et Immédiat). Le diagnostiqueur doit impérativement :
 - Interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation (hors anomalie DGI n°32c « VMC gaz ») ;
 - Apposer les étiquettes de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s) (hors anomalie DGI n°32c « VMC gaz ») ;
 - Signaler et localiser les anomalies DGI au donneur d'ordre et à l'occupant le cas échéant et leur apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation ;
 - Adresser le rapport de visite signé, ainsi que la Fiche Informatrice Distributeur de gaz, au donneur d'ordre ou à son représentant, en signalant que le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un DGI ;
 - Informer le distributeur de gaz (Engie, EDF, Butagaz...) du ou des codes d'anomalies DGI, des coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz, de l'adresse du logement diagnostiqué et du numéro de point de livraison du gaz ou du point de comptage estimation, ou à défaut le numéro de compteur. Le distributeur lui remettra à cette occasion un numéro d'enregistrement d'appel.
- **Anomalie de type A2**. Le diagnostiqueur doit :
 - Signaler et localiser les anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter les explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation ;
 - Lui conseiller de réaliser dans les meilleurs délais les travaux permettant de lever les anomalies relevées.
- **Anomalie de type A1**. Le diagnostiqueur doit :
 - Signaler et localiser les anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter des explications sur la nature des anomalies relevées ;
 - Lui conseiller de les prendre en compte lors d'une intervention ultérieure.





1.2 DIAGNOSTIC ELECTRICITE

1.2.1 L'ORIGINE

C'est le décret n°2008-384 du 22 avril 2008 [1] qui instaure au 1er janvier 2009 l'obligation d'un diagnostic électrique en cas de vente. Le diagnostic s'appelle exactement « l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation » ou plus communément « diagnostic électrique ».

Pourquoi ce diagnostic ?

L'ELECTRISATION ET LA PROTECTION DES ENFANTS

Selon l'association Promotelec, **3 000 personnes** subissent une électrification chaque année en France, dont **60 décès par an**. Une étude de l'Institut de Veille Sanitaire [INVS2015], sur la période entre 2004 et 2011 en France métropolitaine, confirme environ **53 électrocution par an**. Les **victimes** sont **principalement des enfants de moins de 5 ans** dans 25% des cas.

L'INCENDIE

Selon l'Observatoire National de la Sécurité Electrique (www.onse.fr) :

« Sur les 250 000 incendies domestiques enregistrés chaque année, **80 000 sont d'origine électrique** », explique Philippe André, président de l'ONSE.

Electricité

3 000 cas/an
60 décès

25% enfants
de moins 5 ans

80 000
incendies

1 milliard
d'euros de
dégâts



Pour sensibiliser les plus réticents, il rappelle que ces incendies coûtent aux assurances plus d'un milliard d'euros par an et que les accidents survenus sur des parties communes peuvent entraîner de lourdes conséquences de responsabilité civile et pénale pour les bailleurs ou les copropriétés.

1.2.2 DIAGNOSTIC ELECTRIQUE EN CAS DE VENTE DEPUIS 2009

Afin de prévenir et diminuer ces risques, le législateur a introduit depuis 2009 l'obligation en cas de vente de réaliser un diagnostic de « l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation » pour les logements dont l'installation électrique a plus de 15 ans. La durée de validité de ce diagnostic est de 3 ans pour une vente. L'arrêté du 10 août 2015 [7] définit le modèle et la méthode de réalisation de ce diagnostic.

1.2.3 DIAGNOSTIC ELECTRIQUE EN CAS DE LOCATION A PARTIR DE 2017

Depuis 2009, le législateur a considéré que l'écart d'information sur le risque électrique entre un propriétaire occupant et un locataire n'était pas justifiable. Ainsi, la loi ALUR, publiée le 26 mars 2014 [2] instaure l'obligation des diagnostics sécurité électricité en cas de location au plus tard en juillet 2017, les modalités devant être définies par décret.

Le décret d'application, très attendu, pour les diagnostics électricité en cas de location a été publié le 11 août 2016 (décret n° 2016-1105) [3].

1.2.4 COMMENT EST REALISE LE DIAGNOSTIC ELECTRICITE ?

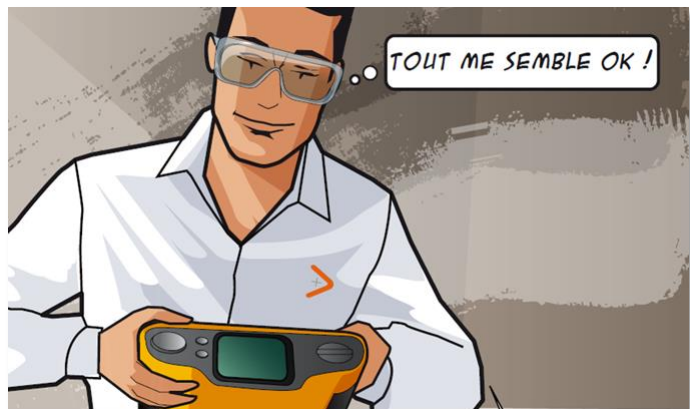
L'intervention du diagnostiqueur ne porte que sur les constituants visibles et visitables de l'installation au moment du diagnostic immobilier.

Elle s'effectue sans déplacement de meuble, ni démontage de l'installation électrique, ni destruction des isolants ou des câbles. Seuls les capots des tableaux de répartition électrique et des bornes en aval des disjoncteurs de branchement peuvent être démontés.

Les diagnostiqueurs Diagamter **vérifient une centaine de points de contrôles**, en voici les principaux :

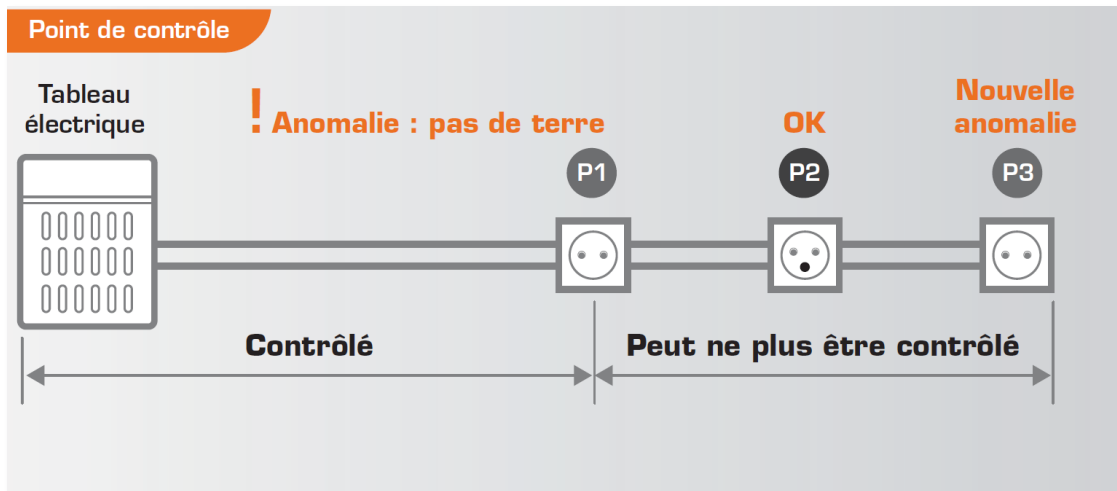
- Le **disjoncteur de branchement** ou son équivalent, accessible à l'intérieur du logement. Il doit permettre d'interrompre, en cas d'urgence, la totalité de l'alimentation électrique ;
- Le **dispositif différentiel** de haute sensibilité associé à l'installation de mise à la terre permet de couper l'alimentation du bien ou du circuit concerné en cas de défaut ;
- L'**installation de mise à la terre** permet, si elle est correctement réalisée, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique de dévier à la terre le courant de défaut dangereux ;
- Les **disjoncteurs** divisionnaires ou les **fusibles** à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharge ou court-circuit ;
- La **liaison équipotentielle** d'une salle de bain ou cuisine permet d'éviter que le corps humain ne soit traversé par un courant dangereux.

Pour s'assurer du bon fonctionnement d'une installation électrique le diagnostiqueur doit effectuer certaines mesures et essais. Il doit notamment contrôler le bon fonctionnement des dispositifs à courant différentiel résiduel, mesurer la résistance de terre, tester la continuité des différents éléments du circuit de terre ou encore effectuer des contrôles d'isolement.



Attention, les éléments électriques mobiles ne sont pas examinés par les diagnostiqueurs.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2016, la localisation des anomalies n'est plus exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.



Attention, il est important de savoir qu'il existe une différence entre la norme qu'appliquent les diagnostiqueurs et celles qu'appliquent les électriciens.

- La norme électrique des diagnostiqueurs (fascicule de documentation FD C 16-600 [8] depuis le 1^{er} janvier 2016) détermine les risques des installations existantes de plus de 15 ans notamment pour la protection des biens et des personnes ;
- La norme des électriciens NF C15-100 [10], différente de celle des diagnostiqueurs, régit les installations électriques basses tensions.



1.3 GAZ & ELECTRICITE EN LOCATION : QUELS BIENS ?

1.3.1 MISE ŒUVRE EN DEUX ETAPES : 1^{ER} JUILLET 2017 PUIS 1^{ER} JANVIER 2018

Les décrets [3] [5] prévoient que ne soient concernés dans une première étape, à partir du **1^{er} juillet 2017**, que les contrats de location de « **logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975** ».

1^{er} juillet 2017 : Appartements construits avant 1975

La seconde étape, à compter du **1^{er} janvier 2018**, concerne **tous les contrats de location pour tous les logements**.

1^{er} janvier 2018 : Toutes maisons ou appartements

Sont concernés les logements **vides ou meublés**, et leurs **dépendances**, qui constituent la **résidence principale** du preneur.

Installations électriques ou gaz de plus de 15 ans

Les deux étapes précédentes ne s'appliquent qu'à des logements dont les installations électriques ou gaz ont plus de 15 ans. En cas de travaux de rénovation, un rapport établi par des organismes de type CONSUEL ou accrédités par le COFRAC tiennent lieu de diagnostics locations s'ils ont été réalisés depuis moins de 6 ans.

Durée de validité du diagnostic 6 ans pour la location, 3 ans pour la vente

Afin de minimiser les actes pour les propriétaires, la réglementation étend à 6 ans la validité des diagnostics sécurité électrique ou gaz dans le cas d'une location, alors qu'elle est de 3 ans pour une vente. Noter qu'un diagnostic gaz ou électricité établi pour une vente et de moins de 6 ans à la date de signature du bail peut être utilisé valablement.







1.3.2 LES DIAGNOSTICS ATTACHES AU BAIL



Les diagnostics sécurité **électrique** ou **gaz** doivent être fournis par le bailleur et **annexés au bail**. Ils rejoignent au titre des annexes du bail le **Dpe**, le diagnostic **plomb** (logements construits avant 1949), ainsi que l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques.



La **surface** habitable du logement est mentionnée dans le bail.

Pour rappel, le diagnostic **amiante** (DAPP pour les parties privées, DTA pour les parties communes), établi pour les logements construits avant 1997, doit être annexé au bail (Loi), mais en attendant des décrets, le DAPP est tenu à disposition du locataire, les modalités de consultation étant décrites dans le bail.


| | | | |
|---------------------------------|---|---|---|
| A annexer ou mentionner au bail |  Elec |  Gaz |  Dpe |
| |  ERNMT |  Plomb partie privée |  Surface hab. (mentionnée) |

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| A tenir à disposition du locataire |  Amiante (DAPP, DTA : le bail doit décrire les modalités d'accès) |  Plomb partie commune |
|------------------------------------|--|--|

1.4 SYNTHÈSE DE LA RÉGLEMENTATION POUR LA LOCATION

Peu de différence entre les diagnostics électrique et gaz vente et location

Les diagnostics sécurité électrique et gaz pour la location sont basés sur les mêmes normes et protocoles que pour la vente, avec une **différence sur la durée de validité**.



NOUVEAU
Décrets du 11 août 2016

**Diagnostics Location
Gaz et Electricité**


Pour tout nouveau bail

2017
Juillet
1 Appartements loués dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 .

2018
Janvier
1 Tous les logements (maisons et appartements) loués en résidence principale.

15 ans **Âge de l'installation**
Seulement pour installations gaz ou électricité de plus de 15 ans.

6 ans **Durée de validité du diagnostic**
Les diagnostics établis dans le cadre de la vente d'un bien sont valables pour la location s'ils ont été réalisés depuis moins de 6 ans. Les rapports établis par des organismes de type CONSUEL ou accrédités par le COFRAC tiennent lieu de diagnostics locations s'ils ont été réalisés depuis moins de 6 ans.



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien
www.diagamter.com

2. ANOMALIES ET NON-DECENCE DU LOGEMENT



Le diagnostic gaz et électricité pour la location introduit une nouveauté dans les conséquences possibles du diagnostic : La **non-décence**.

En effet, jusqu'à l'apparition des diagnostics gaz et électricité dans la location, les rapports de diagnostics **pour la vente** informaient les acquéreurs, généralement futurs occupants, de l'état du bien en ce qui concerne la sécurité électrique ou sécurité gaz. Liberté à l'acquéreur de contracter ou pas, dûment informé, et d'occuper le bien avec des travaux de mise aux normes ou pas.

En ce qui concerne la location, la réglementation introduit un **troisième acteur, le locataire**. Celui-ci en effet doit disposer d'un logement conforme aux critères de décence définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 [6] relatif aux caractéristiques du logement décent, dont les termes (extraits ci-dessous) sont sans équivoque :

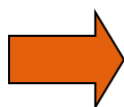
*« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la **sécurité physique et de la santé des locataires** :*

1. Il assure le clos et le couvert.

....

*4. Les **réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement** ; »*

Le diagnostic gaz ou électricité dans ses conclusions peut donc juridiquement établir formellement un cas de non-décence dès que des anomalies apparaissent. Le rapport du bailleur au locataire s'en trouve alors impacté, voire rendu impossible. Il est évident que cela pose problème, notamment au moment de la signature de tout nouveau bail.



Il est donc **fortement conseillé** de procéder pour tous les propriétaires bailleurs à l'établissement des diagnostics gaz et électricité sans attendre le terme du bail en cours, donc **d'anticiper avant son terme**.

Le locataire en place ne pourra que se réjouir d'une telle démarche qui vise finalement à assurer également sa sécurité et celle de sa famille.

Les travaux de mise en conformité pourront être anticipés de façon à faire établir une actualisation du rapport de diagnostic avec la levée des anomalies avant un nouveau bail.

Le but de ce livre blanc est donc bien de partager avec toutes les parties prenantes ce niveau d'information, et également de **mesurer la probabilité d'anomalies**, donc de non-décence, ce qui fait l'objet du chapitre suivant.

3. QUEL RISQUE D'AVOIR DES ANOMALIES GAZ OU ELECTRICITE ?

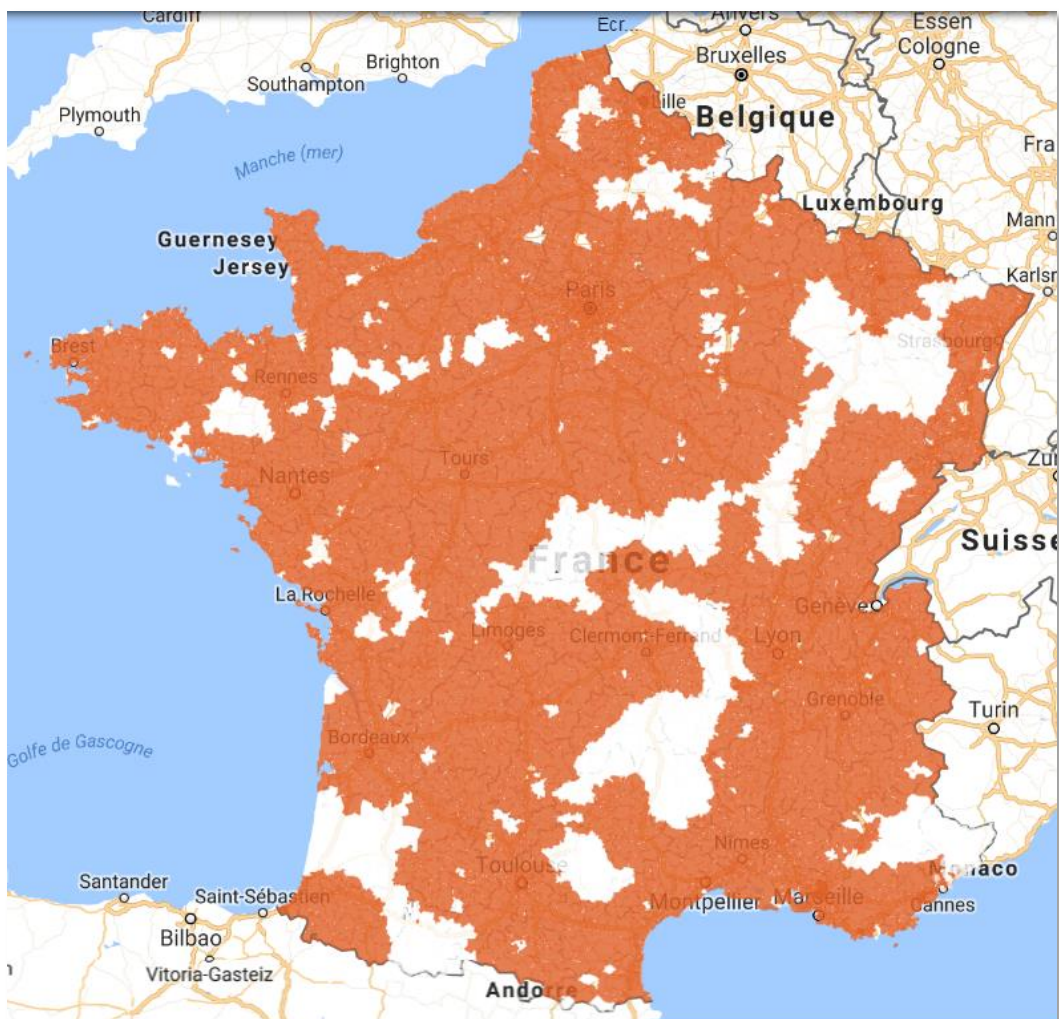
3.1 METHODOLOGIE DE TRAVAIL

Diagamter, en tant que leader sur son marché, dispose de **données et d'outils statistiques fiables**, reposant sur un très grand nombre de dossiers. Diagamter dispose de ses propres logiciels de production, fait unique parmi les franchises en diagnostic immobilier. Afin de tracer et mesurer sa qualité de service, les **données techniques des rapports Diagamter sont centralisées dans une base de données nationale**.

Ainsi nous disposons de données fiables :

- Par leur nombre, en dizaine ou centaine de milliers ; il est rappelé ici que l'Observatoire National de la Sécurité Electrique (www.onse.fr) ne dispose pour ses études que d'une base de 6 000 rapports de diagnostics sécurité électrique, alors que Diagamter en a **plus de 100 000 en base de données** ;
- Par leur représentativité Diagamter délivre ses services sur tous les types de territoire avec une **couverture de 80% de la population** en France métropolitaine.

Carte de la couverture du service Diagamter au 1^{er} décembre 2016.



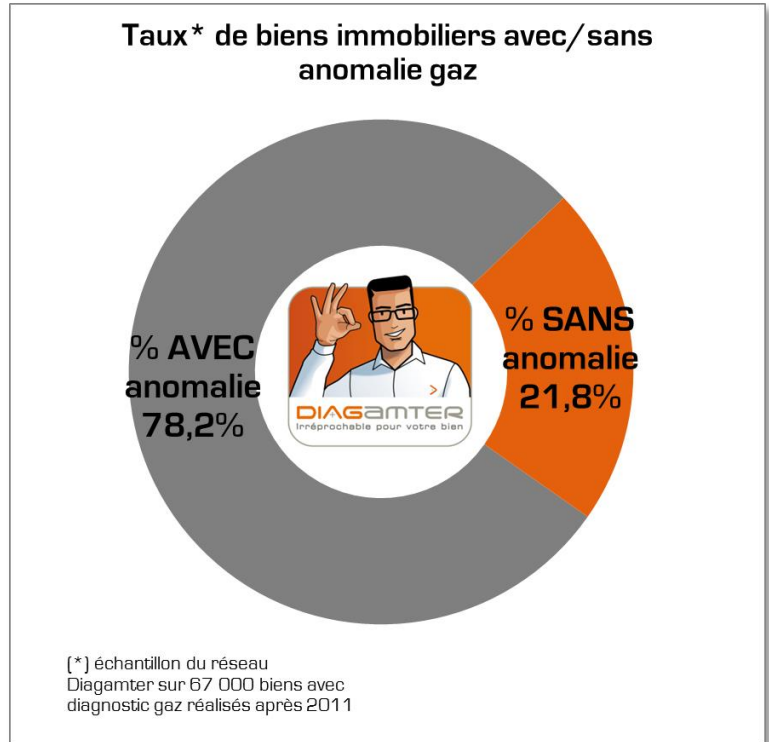
3.2 RISQUE ANOMALIE GAZ



3.2.1 PARC GLOBAL DES LOGEMENTS

Diagamter a sélectionné les résultats de tous les diagnostics de sécurité gaz en sa possession depuis 2011 avec des données complètes, soit **67 063 biens** avec un diagnostic gaz. La date de 2011 est liée à la période de début de la collecte des données par voie informatique, et n'est pas un choix lié à une évolution de la réglementation.

Il apparaît une probabilité de 78,2% d'avoir au moins une anomalie gaz sur un logement.

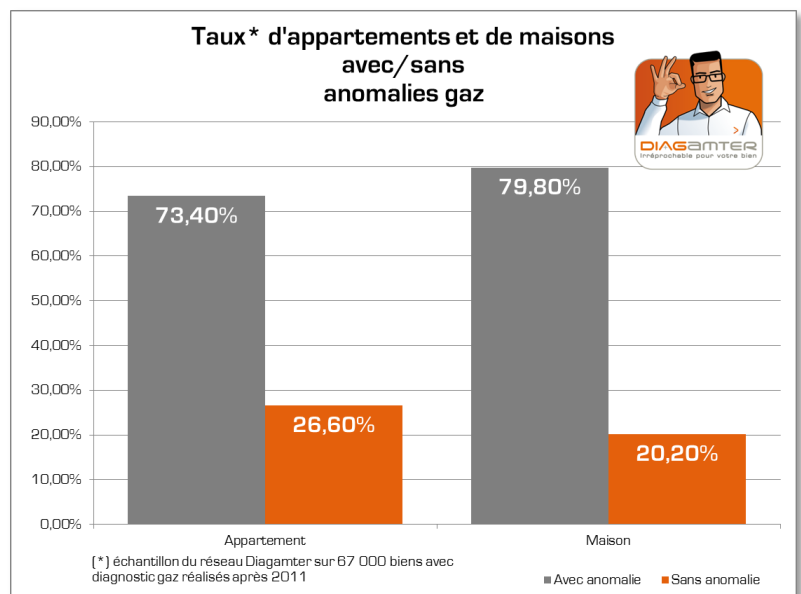


Sur notre échantillon de 67 063 diagnostics sécurité gaz, 52 411 sont avec au moins une anomalie, et 14 652 sont sans aucune anomalie, soit une probabilité d'au moins une anomalie gaz sur un logement de 78,2%.

3.2.2 TAUX D'ANOMALIES GAZ MAISONS ET APPARTEMENTS

Il apparaît une légère différence (6,4%) entre les taux de biens immobiliers en anomalies gaz selon qu'ils sont à usage collectif ou non :

- **Appartement : 73,4% avec anomalies ;**
- **Maison : 79,8% avec anomalies.**



3.2.3 TAUX D'ANOMALIES GAZ SELON LA DECENNIE DE CONSTRUCTION

Nous avons recherché si la décennie de construction du bien constituait un discriminant sur le taux des anomalies gaz dans les logements.

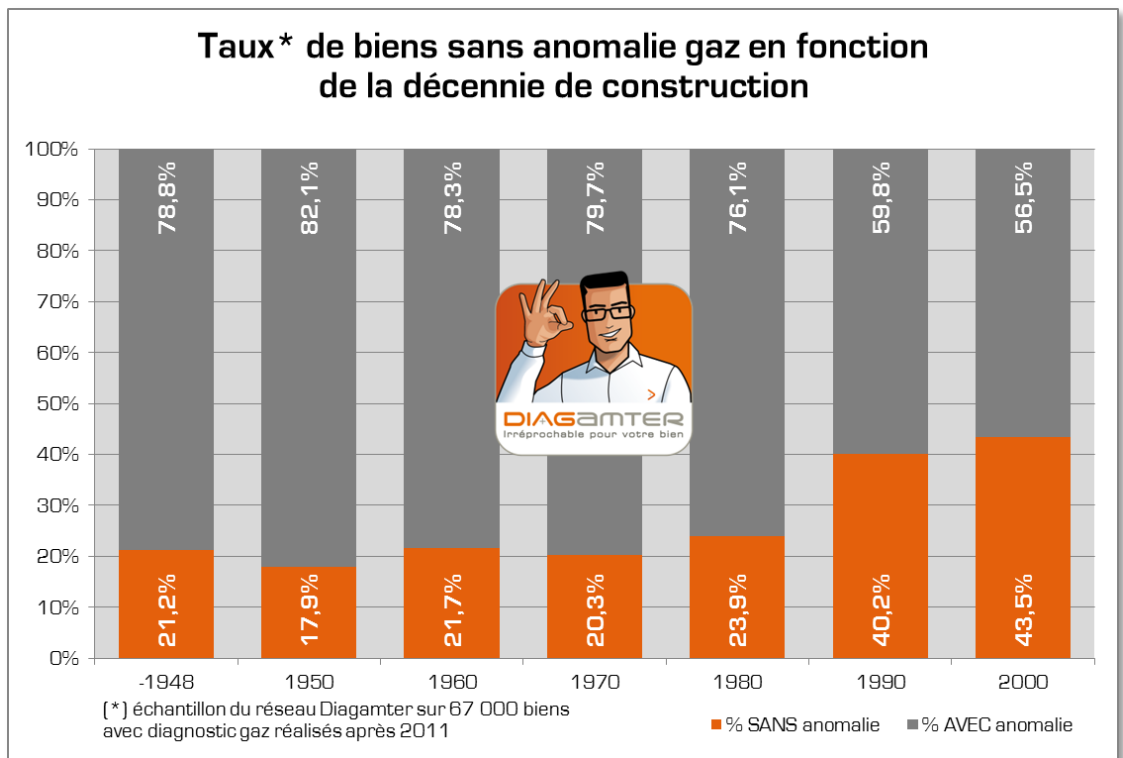
Pour cela, nous avons rattaché à « 1950 » tous les biens construits entre 1950 et 1959, etc, selon le même principe jusqu'à « 2000 ».

Noter qu'étant donné que le diagnostic gaz n'est réalisé que sur les installations électriques de plus de 15 ans, il est normal d'avoir très peu de données sur les logements construits après 2001.

Tous les logements construits avant 1948, quel que soit leur âge, sont regroupés dans la décennie « -1948 ». Il apparaît néanmoins une relation directe entre l'âge du bien et le taux des anomalies, les biens les plus anciens présentant le taux d'anomalie le plus élevé.

80% des biens en anomalie gaz avant 1980

On relève que **les biens construits avant 1980 présentent un taux de biens en anomalies gaz autour de 80% en moyenne**, et que ce **taux baisse nettement à 60% pour les biens construits entre 1990 et 1999**. Le taux s'améliore encore au-delà, mais avec des réserves sur le nombre de biens concernés du fait de la règle des 15 ans.



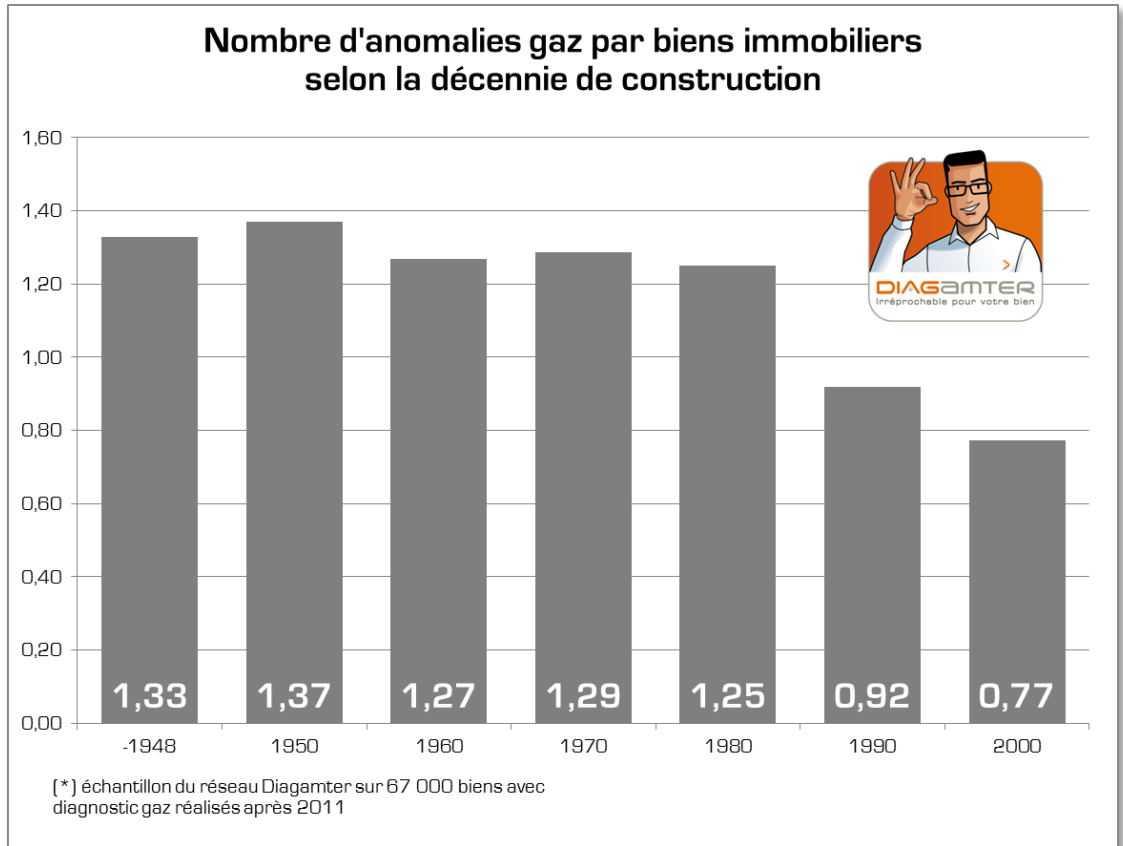
3.2.4 NOMBRE D'ANOMALIES GAZ SELON LA DECENNIE DE CONSTRUCTION

Au cours du diagnostic gaz, plusieurs anomalies peuvent être révélées. Nous avons voulu mettre en évidence une relation entre l'âge du logement et le nombre d'anomalies gaz, tout biens confondus, avec ou sans anomalies (sans anomalie = 0 anomalie).

Pas d'amélioration avant 1990

Ainsi le graphique ci-après montre qu'en moyenne un logement construit entre 1950 et 1989 présente entre 1,33 et 1,25 anomalies gaz, ce qui est quasiment constant. Ce n'est qu'à partir des années 1990 que l'on constate une amélioration avec moins d'une anomalie par logement.

Ce graphique illustre clairement l'effort fait au cours des vingt-cinq dernières années sur la réglementation gaz, la protection des personnes et des biens.



3.2.5 TAUX PAR TYPE D'ANOMALIES GAZ

Les anomalies gaz sont classées par type de gravité (voir paragraphe 1.1.3 Comment est réalisé un diagnostic gaz ?) décroissante :

- DGI : Danger Grave et Immédiat. Coupure immédiate de l'installation gaz (à l'exception de l'anomalie DGI n°32c) ;
- A2 : Anomalie sévère ;
- A1 : Anomalie simple.

Nous avons recherché les taux de biens immobiliers en DGI, A1, A2 selon la décennie de construction (même méthode de classification de la décennie que paragraphe précédent), afin de mettre en évidence un rapport entre l'âge et l'état de l'installation gaz.

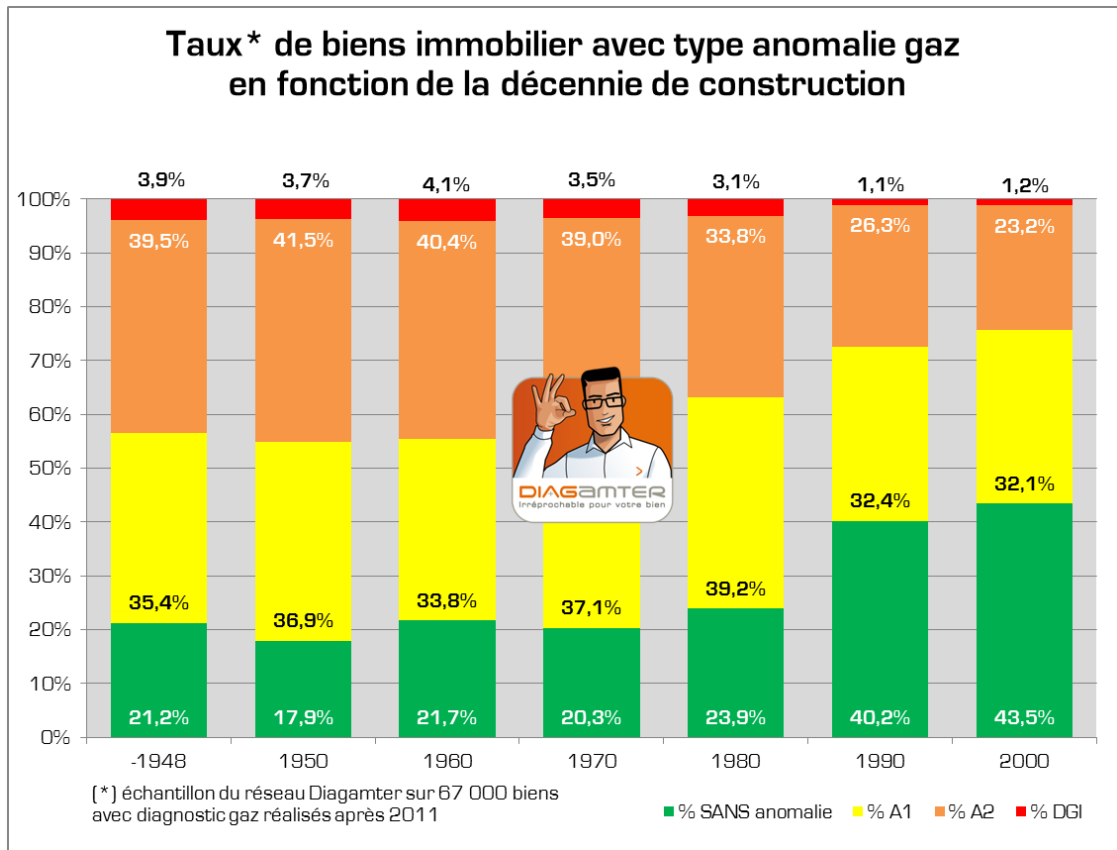
Taux de DGI 3 à 4% jusqu'en 1990, 1% après

Il en ressort un **taux de DGI entre 3 et 4%** des biens construits **avant 1980**, ce taux baissant à environ 1% après 1980.

Taux de A2 40% jusqu'en 1980, 24% après 1990

En revanche les anomalies de type A2 connaissent une chute significative après 1989, en passant en moyenne de 40% avant 1980 à 24% après 1989.

Taux de A1 stable autour de 35% quel que soit l'âge du bien

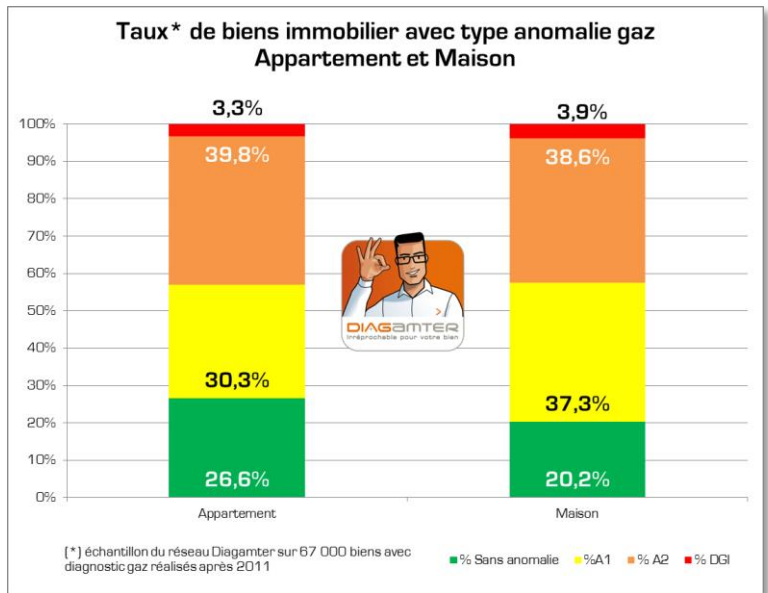


3.2.6 TAUX D'ANOMALIES GAZ MAISONS ET APPARTEMENTS

Il n'apparaît pas de différence significative de taux d'anomalies en DGI et A2 selon la classification appartement / maison.

Pour les anomalies de type A1, les appartements présentent moins d'anomalies (30,3%) que les maisons (37,3%) avec un écart de 7% en leur faveur.

Cet écart sur les anomalies de type A1 explique en grande partie l'écart sur les taux de biens sans anomalies entre les appartements (26,6%) et les maisons (20,2%).



3.2.7 TAUX PAR FAMILLE (ARTICLE) D'ANOMALIE GAZ

Les anomalies du diagnostic gaz (126 anomalies gaz différentes) sont regroupées en « articles » numérotés C.1 à C.28 et D.1 à D.3, soit 31 articles.

Articles (anomalies gaz) les plus présents en appartement.

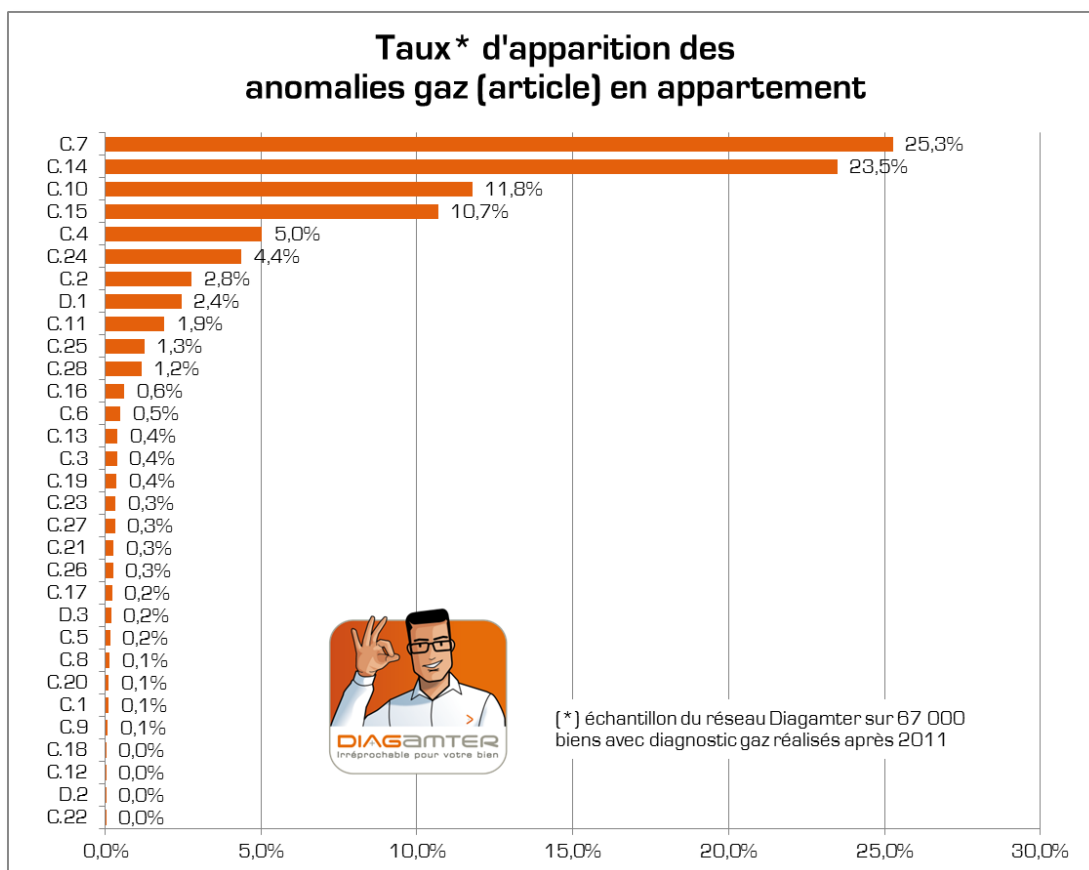
N°1 : Robinets et abouts non conformes.

N°2 : Défauts d'arrivée d'air absente ou insuffisante sur les appareils gaz non raccordés sur l'air extérieur.

N°3 : Raccordements par tuyaux souples et flexibles non conformes.

Le tableau ci-dessous illustre le taux d'apparition des anomalies gaz par ordre décroissant dans les appartements. Il apparaît une concentration importante des anomalies gaz sur les articles :

- C7 : Robinets de gaz non conformes et abouts (jonctions) non conformes ;
- C14 : Arrivées d'air non conformes pour des appareils gaz non raccordés sur l'extérieur (appareil de cuisson, radiateur, chaudière...) ;
- C10 : Raccordements en gaz des appareils par tuyaux souples (flexibles) non conformes ;
- C15 : Sortie d'air non conforme pour des appareils gaz non raccordés à un conduit de fumée (appareil de cuisson, chaudière...) ;
- C4 : robinet (organe) de coupure absent ou non conforme pour les biens immobiliers situés à plus de 20 mètres de la limite de propriété ;
- C24 : Conduits de raccordement non conformes pour les appareils gaz raccordés (chaudière classique non « à ventouse »).



Articles (anomalies gaz) les plus présents en maison

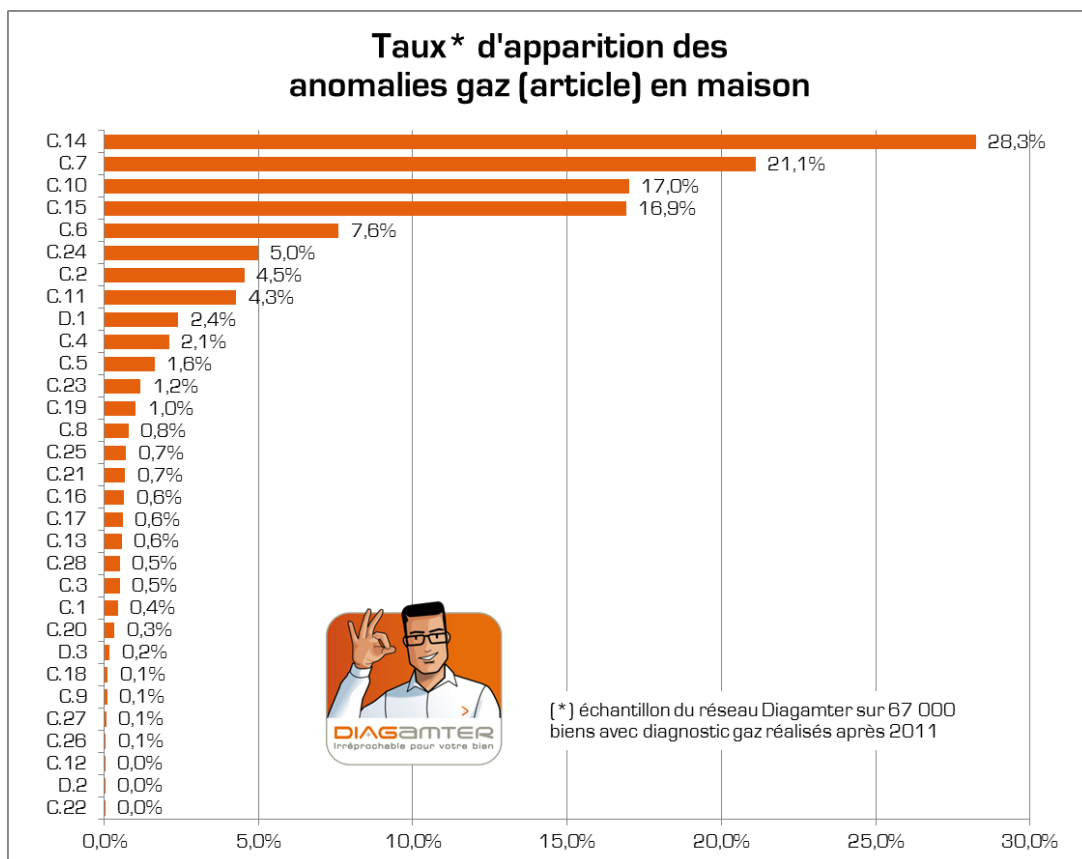
N°1 : Défaits d'arrivée d'air absente ou insuffisante sur les appareils gaz non raccordés sur l'air extérieur.

N°2 : Robinets et abouts non conformes.

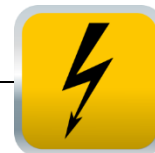
N°3 : Raccordements par tuyaux souples et flexibles non conformes.

Le tableau ci-dessous illustre le taux d'apparition des anomalies gaz par ordre décroissant dans les maisons. Il apparaît une concentration importante des anomalies gaz sur les articles :

- C14 : Arrivées d'air non conformes pour des appareils gaz non raccordés sur l'extérieur [appareil de cuisson, radiateur, chaudière...]
- C7 : Robinets de gaz non conformes et abouts (jonctions) non conformes ;
- C10 : Raccordements en gaz des appareils par tuyaux souples (flexibles) non conformes ;
- C15 : Sortie d'air non conforme pour des appareils gaz non raccordés à un conduit de fumée [appareil de cuisson, chaudière...]
- C6 : « Lyre » butane ou propane, ou « tuyau » de raccordement de la bouteille de gaz ou de la citerne non conforme ;
- C24 : Conduits de raccordement non conformes pour les appareils gaz raccordés [chaudière classique non « à ventouse »]
- C2 : « Espace annulaire » ou manière dont le tuyau de gaz « pénètre » dans le bien non conforme ;
- C11 : Tube d'alimentation en gaz de l'appareil de cuisson non conforme ou mal implanté.



3.3 RISQUE ANOMALIE ELECTRIQUE

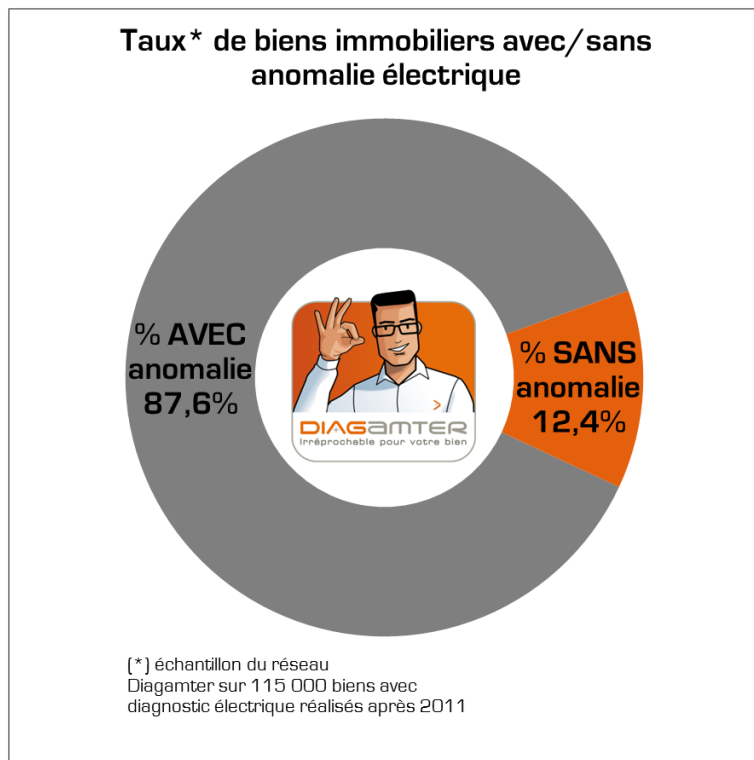


3.3.1 PARC GLOBAL DES LOGEMENTS

Diagamter a sélectionné les résultats de tous les diagnostics de sécurité électrique en sa possession depuis 2011 avec des données complètes, soit 114 968 biens avec un diagnostic électrique.

La date de 2011 est liée à la période de début de la collecte des données par voie informatique, et n'est pas un choix lié à une évolution de la réglementation.

Il apparaît une probabilité de 87,6% d'avoir au moins une anomalie électrique sur un logement.

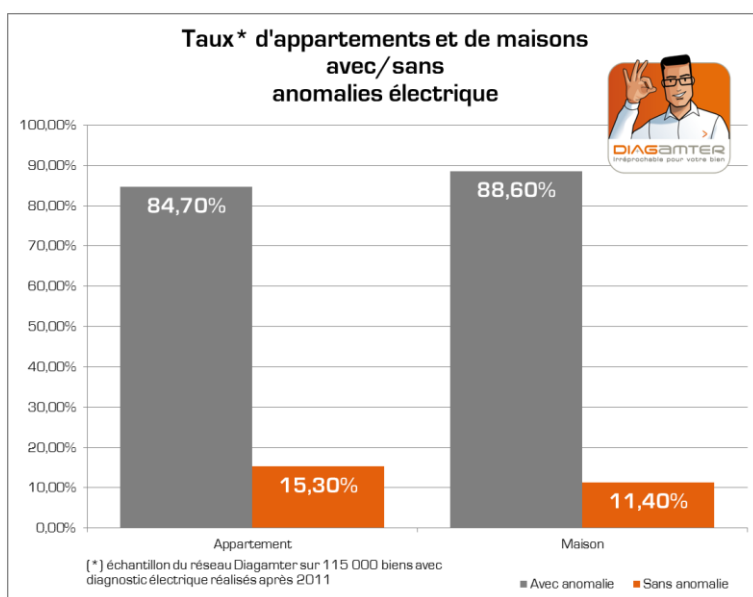


Sur notre échantillon de 114 968 diagnostics sécurité électrique, 100 575 sont avec au moins une anomalie, et 14 393 sont sans aucune anomalie, soit une probabilité d'au moins une anomalie électrique sur un logement de 87,6%.

3.3.2 TAUX D'ANOMALIES ELECTRIQUES MAISONS ET APPARTEMENTS

Il apparaît une légère différence [4%] entre les taux de biens immobiliers en anomalies électrique selon qu'ils sont à usage collectif ou non :

- **Appartement : 84,7% avec anomalies ;**
- **Maison : 88,6% avec anomalies.**



3.3.3 TAUX D'ANOMALIES ELECTRIQUES SELON LA DECENNIE DE CONSTRUCTION

Nous avons recherché si la décennie de construction du bien constituait un discriminant sur le taux des anomalies électrique dans les logements.

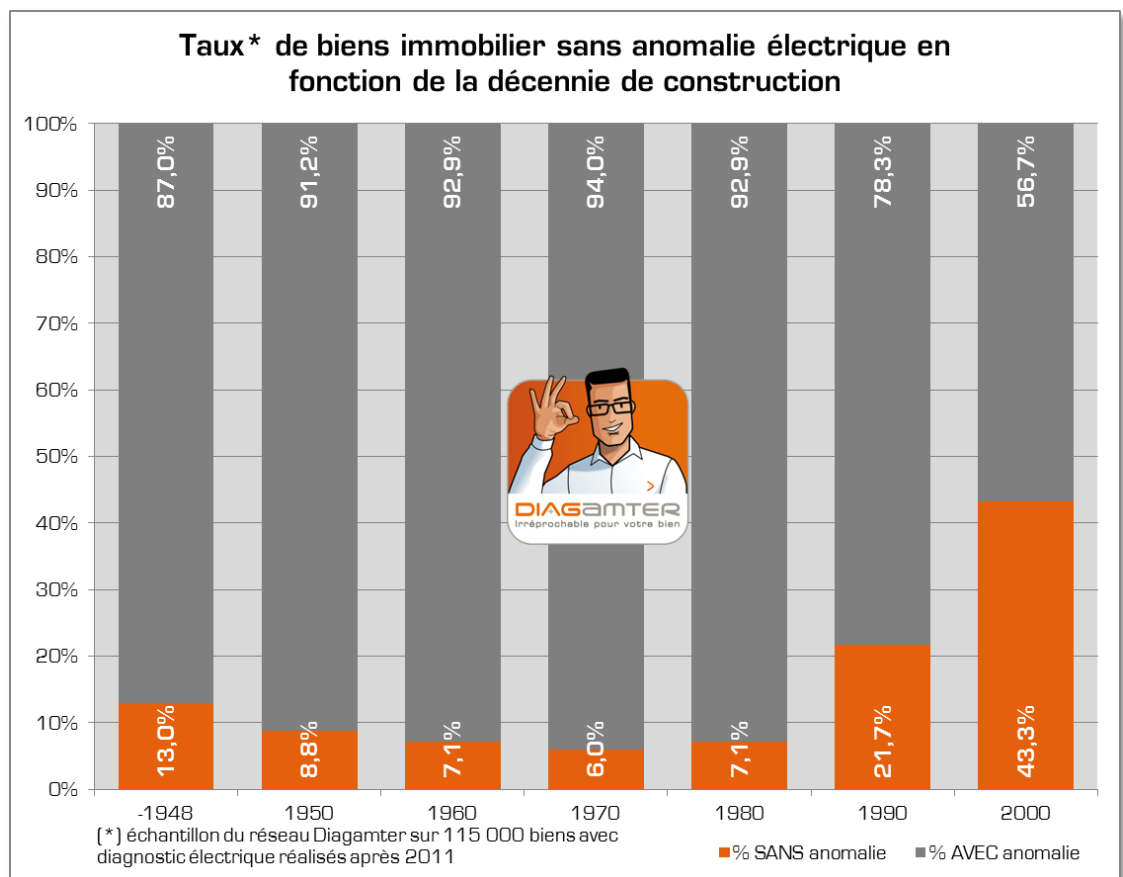
Pour cela, nous avons rattaché à « 1950 » tous les biens construits entre 1950 et 1959, etc, selon le même principe jusqu'à « 2000 ».

Noter qu'étant donné que le diagnostic électrique n'est réalisé que sur les installations électriques de plus de 15 ans, il est normal d'avoir très peu de données sur les logements construits après 2001.

Tous les logements construits avant 1948, quel que soit leur âge, sont regroupés dans la décennie « -1948 ». Il apparaît néanmoins une relation directe entre l'âge du bien et le taux des anomalies, les biens les plus anciens présentant le taux d'anomalie le plus élevé.

92% des biens en anomalie électrique avant 1990

On relève que les biens construits avant 1990 présentent un taux de biens en anomalies électrique supérieur à 92% en moyenne, et que ce taux baisse nettement à 78% pour les biens construits entre 1990 et 1999. Le taux s'améliore encore au-delà, mais avec des réserves sur le nombre de biens concernés du fait de la règle des 15 ans minimum sur l'âge de l'installation électrique.



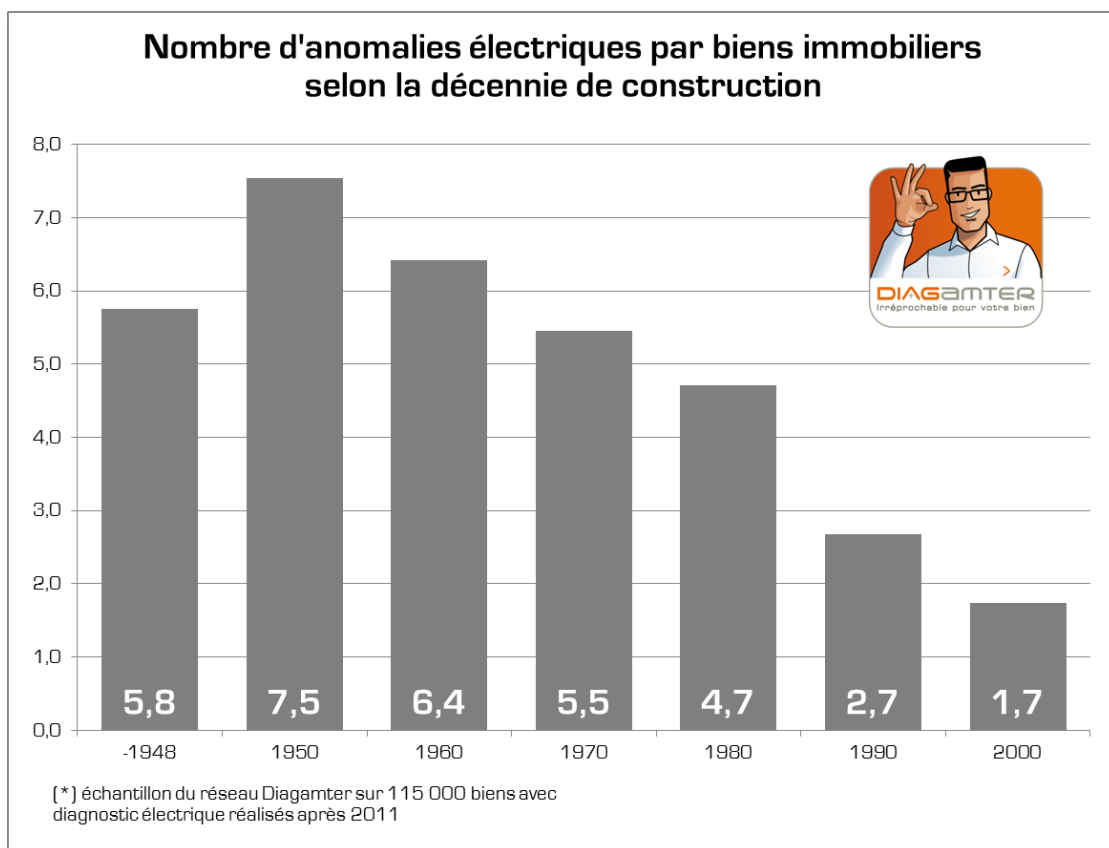
3.3.4 NOMBRE D'ANOMALIES ELECTRIQUES SELON LA DECENNIE DE CONSTRUCTION

Au cours du diagnostic électrique, plusieurs anomalies peuvent être révélées. Nous avons voulu mettre en évidence une relation entre l'âge du logement et le nombre d'anomalies électriques, tous biens confondus, avec ou sans anomalies (sans anomalie = 0 anomalie).

1 anomalie électrique de moins tous les 10 ans

Ainsi le graphique ci-dessous montre qu'en moyenne un logement construit entre 1950 et 1959 présente entre 7 et 8 anomalies électriques, que ce nombre décroît de manière linéaire d'environ 1 anomalie par décennie, puisqu'un logement construit entre 2000 et 2009 a moins de 2 anomalies électriques.

Ce graphique illustre clairement l'effort fait au cours des soixante dernières années sur la réglementation électrique, la protection des personnes et des biens.



3.3.5 TAUX PAR TYPE (FICHE) D'ANOMALIES ELECTRIQUES

Les différentes anomalies électriques recherchées selon les textes réglementaires sont au nombre de 119 possibles.

Elles ont regroupées au sein de « fiches » labellisées B1 à B10. Pour la simplicité de restitution et l'esprit de synthèse qui prévaut à ce livre blanc, nous limitons volontairement la recherche du taux d'anomalies électrique au niveau des 10 fiches, en distinguant le taux pour les maisons et les appartements.

Au demeurant toutes les fiches présentent un danger pour l'occupant, quel que soit leur taux de présence : Ainsi par exemple la fiche B10 qui présente des anomalies pour 0.0% (appartement) à 0.4% (maison) des biens est rarement constatée car elle concerne ...l'installation électrique des piscines et bassins de fontaines. Pour autant toute anomalie de la fiche B10 est dangereuse.

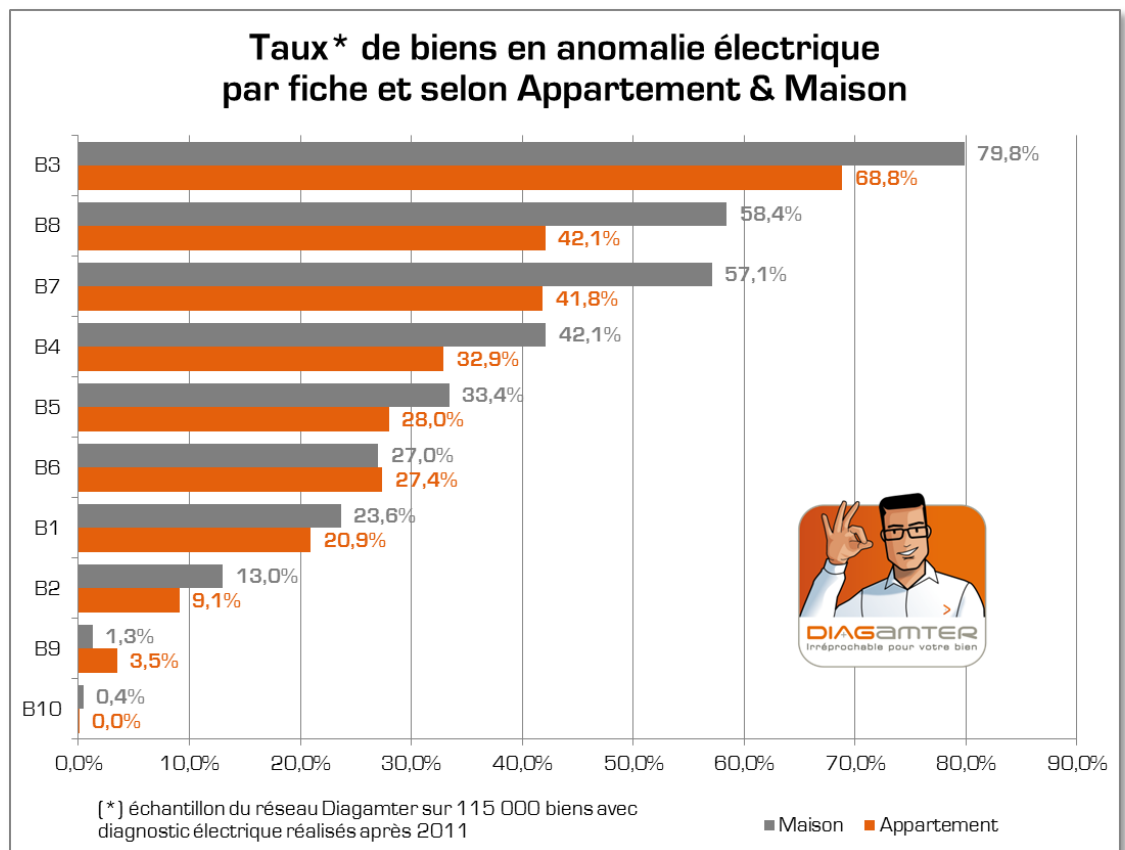
A noter la présence d'une fiche B11 indiquant la présence ou l'absence d'appareillages de protection particuliers, qui n'est pas recensée en anomalie, et figure seulement à titre d'information dans le rapport de diagnostic.

N°1 : Problème de terre

N°2 : Problème de matériels vétustes et inappropriés à l'usage

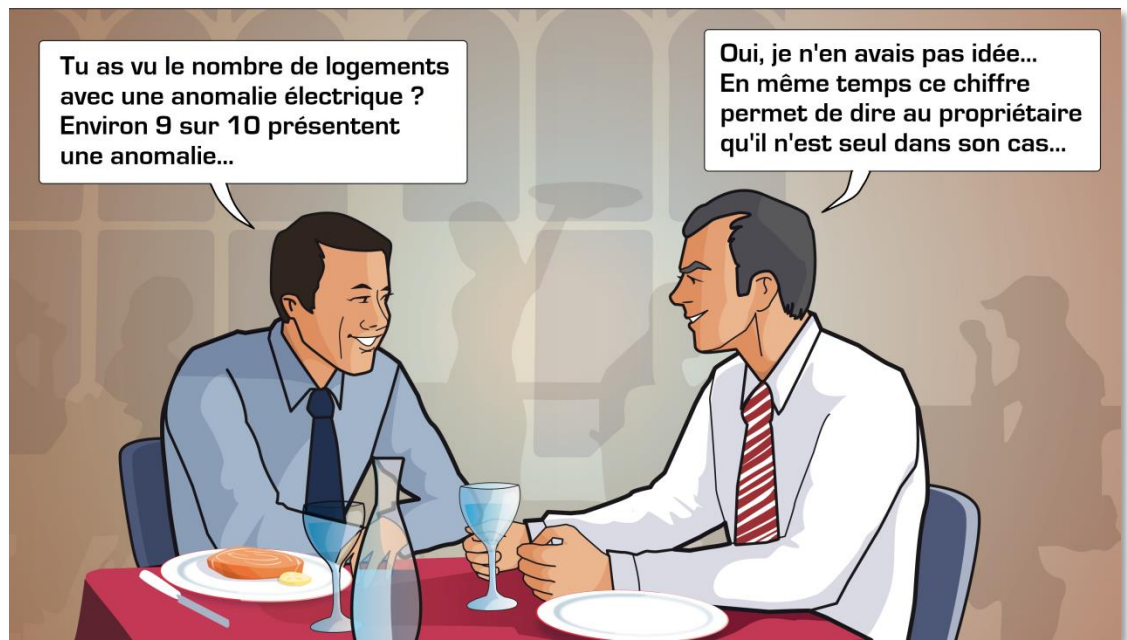
N°3 : Problème de risques de contacts directs avec des éléments sous tension

Il apparaît immédiatement que la fiche B3 (68,8% des appartements, 79,8% des maisons) qui traite de la mise à la terre est la plus fréquente.



La **seconde** fiche d'anomalie la plus rencontrée est la **B8 (42,1% des appartements, 58,4% des maisons)**, qui concerne les matériels vétustes inappropriés pour leur usage : fils électriques trop vieux, prise électrique arrachée, etc.

Immédiatement après vient la **fiche d'anomalie B7 (41.8% des appartements, 57,1% des maisons)**, qui traite des conducteurs électriques (fils électrique en langage courant) dont aucune partie dénudée ou sans protection d'un isolant ne doit être accessible. Il suffit par exemple de laisser un simple « domino » plutôt qu'une douille et sa lampe pour un éclairage au plafond pour créer une anomalie : le domino est accessible au toucher (les fils et vis sont alimentés) et présente en cela un réel danger.



4. SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS

A la lumière des risques pesant sur la population :

- Gaz : 5 000 intoxications par an, 100 morts par an ;
- Electricité : 3 000 électrisations par an, 60 décès dont 25% d'enfants de moins de 5 ans, 80 000 incendies pour plus d'un milliard d'euros de dégâts,

Il semble logique que les diagnostics gaz et électricité soient obligatoires pour tout nouveau bail, dès le 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif construit avant le 1^{er} janvier 1975, et à partir du 1^{er} janvier 2018 pour tous les logements.

Les protocoles d'investigation, identiques pour une vente ou une location, permettent de prédire avec précision l'impact des diagnostics gaz et électricité sur le parc locatif à partir des résultats mesurés sur le parc des logements à la vente depuis plusieurs années.

Diagamter a ainsi pu établir à partir d'un échantillon de 115 000 logements ayant un diagnostic électrique, et 67 000 logements ayant un diagnostic gaz, sur la France entière que les taux de présence d'anomalies sont très élevés :

- S'agissant du gaz, **78,2 % des logements présentent au moins une anomalie gaz**, ce taux étant plus important pour les maisons (79,8%) que pour les appartements (73,4%). L'année de construction du bien est un facteur important, avec un taux de biens en anomalie gaz qui chute de 20% environ à partir de 1980. C'est l'effet de la réglementation, et de la puissance publique qui a encadré davantage les contraintes techniques d'installation gaz à partir de 1977 ;
- Pour l'électricité, **87,6% des logements présentent au moins une anomalie électrique**, ce taux étant plus important pour les maisons (88,6%) que pour les appartements (84,7%). L'année de construction du bien est également un facteur important, avec un taux de biens en anomalie électrique qui chute fortement à partir de 1990. C'est l'effet de la réglementation, et de la puissance publique qui a normé sans cesse les installations électriques à partir des années 1980.

Conséquence prévisible pour les bailleurs, la mise en évidence d'anomalies par les diagnostics gaz et électrique, **exposera régulièrement le logement à être frappé de non-décence**. La décence, définie en 2002 par décret, concerne tout logement dont « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Il est donc fortement conseillé d'anticiper :

- Procéder aux diagnostics gaz et électricité sur chaque logement en location dont l'installation gaz ou électricité date de plus de 15 ans ;
- Faire intervenir un professionnel pour lever les anomalies éventuelles et prévisibles ;
- Mettre à jour les diagnostics gaz et électricité en constatant la levée des anomalies. La mise à jour consiste en fait à refaire le diagnostic en revisitant le bien, seule méthode permettant à chacun de garantir le résultat et de ne pas exposer sa responsabilité professionnelle. La seconde visite, et les conditions techniques et économiques dans lesquelles elle se déroule, doivent donc être intégrées dans le choix de son diagnostiqueur.

Ce schéma, s'il est respecté, permet d'aborder avec sérénité le prochain changement de locataire, et gérer la contrainte temps, notamment pour les travaux.

5. PARLER UN LANGAGE CLAIR

5.1 EXPLICATION DES ANOMALIES GAZ



Les anomalies du diagnostic gaz (126 anomalies gaz différentes) sont numérotées et regroupées en « articles gaz » C.1 à C.28 et D.1 à D.3, soit 31 articles.


A partir du rapport de diagnostic, il est possible de retrouver l'article gaz en relation avec chaque numéro d'anomalie relevée.

Le tableau ci-dessous explique les anomalies regroupées par article gaz (sans se substituer ni aux textes réglementaires ni aux normes), ainsi que les points de contrôle et le niveau de gravité (DGI, A2, A1) des anomalies. S'il y a plusieurs niveaux de gravité pour une anomalie cela signifie que l'anomalie rassemble différentes sous-anomalies gaz possibles avec des gravités différentes. Pour plus de détails, contacter le diagnostiqueur.

| N° Anomalie | N° Article | Gravité | Explications |
|-------------|------------|-------------|---|
| 2 | C.1 | A2 | Contrôle des matériaux des tuyauteries fixes. Le cuivre et l'acier sont autorisés dans tous les cas. Les tuyaux en polyéthylène uniquement si ils sont enterrés, à l'extérieur du bâtiment, à l'abri de la lumière et des chocs. Le plomb est valable pour le gaz naturel uniquement. |
| 5 | C.2 | A1 | Contrôle de la manière dont le tuyau de gaz « pénètre » dans le bien (espace annulaire). Il doit être non visible, ou s'il est visible il doit être obturé. |
| 6 | C.3 | DGI, A1 | L'installation gaz est-elle étanche ? Pour cela, le diagnostiqueur éteint tous les équipements au gaz et vérifie que le compteur gaz ne tourne pas. S'il y a une fuite inférieure à 6 litres/heure, A1, si supérieure à 6 litres/heure c'est un DGI. Si une fuite est constatée même sans rotation du compteur, c'est un DGI. |
| 7a | C.4 | DGI, A1 | Si le bien immobilier est à plus de 20 mètres de la limite de la propriété, il faut disposer d'un robinet (organe) de coupure accessible dans le bien immobilier (A1 si absence ou non accessible) et adapté à la pression du gaz (DGI si non adapté). |
| 7b, 7c | C.5 | DGI, A2 | Concerne les installations au gaz non raccordées à un réseau, donc avec une installation par citerne ou bouteilles de gaz. Il faut avoir un premier dispositif de détente du gaz sur l'installation (DGI si absent) suivi d'un limiteur de pression ou un second détendeur (A2 si absence). |
| 7d | C.6 | DGI, A1, A2 | « Lyre GPL », généralement le « tuyau » de raccordement de la bouteille de gaz ou de la citerne. La lyre doit être conforme à la norme d'emploi (A2 si non), en bon état (DGI si mauvais état), inférieure à 70 cm, sans raccords de plusieurs lyres entre elles, dans une zone sécurisée et visitable |



| N° Anomalie | N° Article | Gravité | Explications |
|-------------|------------|-------------|---|
| | | | [A1 si défaut]. |
| 8 | C.7 | DGI, A1, A2 | <p>Les robinets de gaz sont présents sur chaque appareil, accessibles, manœuvrables [A1 si non], non obturés [A2 si obturation].</p> <p>A compter du 1^{er} juillet 2015, tout « about porte caoutchouc » en forme « sapin » non démontable (voir illustration ci-contre) est interdit [DGI].</p> <p>La forme « annelée » est autorisée et recommandée (voir illustration ci-contre).</p> |
| | | |   |
| 9 | C.8 | A2 | Installations gaz non raccordées au réseau (citerne ou bouteilles de gaz) : l'organe de coupure (robinet de commande) doit être adapté au gaz (propane ou butane). A défaut anomalie A2. |
| 10 | C.9 | A2 | Au moins un appareil installé n'est pas adapté à la nature ou la pression du gaz (butane ou propane) |
| 11 à 15 | C.10 | DGI, A1, A2 | En cas de raccordement en gaz des appareils par tuyau souple, il faut un seul tuyau souple /flexible par appareil [A2 si rigide], le tuyau doit être marqué « NF GAZ » et être en bon état [DGI sinon], avec des embouts en bon état [A2 sinon], date limite d'utilisation lisible et non dépassée, longueur inférieure à 2 m, accès dans zone visitable [A1 sinon], ne pas passer dans un zone dangereuse [A2 sinon] |
| 16 | C.11 | DGI, A1, A2 | Pour les appareils de cuisson alimentés au gaz, le calibre du tube est adapté au diamètre de l'about de raccordement (voir C.8) et le tube est suffisamment engagé sur l'about [DGI sinon]. Le tube d'alimentation en gaz de l'appareil de cuisson doit être souple [A2 sinon] et équipé de colliers de serrage appropriés [A1 sinon]. |
| 17 | C.12 | A1 | La tuyauterie rigide pour de l'alimentation gaz n'est possible que sur des appareils fixés ou immobilisés par leur poids (chaudière par exemple), ou pour des appareils de cuisson n'est pas en cuivre. A défaut anomalie A1. |

| N° Anomalie | N° Article | Gravité | Explications |
|-------------|------------|---------|---|
| 18 | C.13 | A2, A1 | <p>Les petits chauffe-eaux de faible puissance (à 8.72Kw) dits « chauffe-eau non raccordé » (CENR) c'est-à-dire sans évacuation à l'extérieur des gaz brûlés, doivent être dans une pièce d'au moins 15 m³ de volume et avoir une ouverture sur l'extérieur (fenêtre, hublot, ...) d'au moins 0.4 m². A défaut anomalie A2.</p> <p>Tous les autres appareils autres qu'un CENR ne répondant pas aux exigences de raccordement, de sécurité sur les brûleurs, et sans ouverture sur l'extérieur supérieure à 0.4m² sont en anomalie A1.</p>  |
| 19 | C.14 | A2 | Arrivée d'air pour les appareils au gaz non raccordés sur l'extérieur autres que les CENR à 8.72Kw (appareil de cuisson, radiateur, chaudière...) le local de l'installation doit présenter des caractéristiques minimales d'amenée d'air , avec un passage suffisant, à une hauteur adaptée, directe (pas via les parties communes, WC, autre logement,...). |
| 20 | C.15 | A1 | Sortie d'air pour les appareils au gaz non raccordés au conduit de fumée autres que les CENR à 8.72Kw (appareil de cuisson, radiateur, chaudière...) le local de l'installation doit présenter des caractéristiques minimales de ventilation d'air : présence d'une sortie d'air, de superficie ou section suffisante, non obturée, non obturable. Sauf pour les plaques de cuisson, une hotte de ventilation ne peut satisfaire à l'évacuation d'air. A défaut anomalie A1. |
| 21 | C.16 | A1 | Entrée et sortie d'air directes pour les appareils au gaz non raccordés sur l'extérieur autres que les CENR à 8.72Kw (appareil de cuisson, radiateur, chaudière...). A défaut anomalie A1. |
| 22 | C.17 | DGI | Chauffe-eau non raccordé. Présence d'une triple sécurité qui coupe automatiquement l'arrivée du gaz si 1°) la flamme est soufflée par un courant d'air 2°) le corps de chauffe s'encrasse 3°) détection de la présence de monoxyde de carbone.). A défaut DGI. |
| 23 | C.18 | DGI | Chauffe-eau non raccordé. Si le local de l'installation n'est pas approprié, DGI. |
| 24 | C.19 | DGI, A2 | Pour chauffe-eau non raccordé à 8.72Kw, ventilation du local. Arrivée d'air dans le local. Si absente DGI. Le local de l'installation doit présenter des caractéristiques minimales d'amenée d'air, directe, avec un passage suffisant, à une |

| N° Anomalie | N° Article | Gravité | Explications |
|-------------|------------|---------|---|
| | | | <p>hauteur adaptée, directe (pas via les parties communes, WC, autre logement,...), ni obturée, ni obturable. A défaut anomalie A2.</p> <p>Sortie d'air dans le local. Si absente DGI. Le local de l'installation doit présenter des caractéristiques minimales de ventilation d'air : présence d'une sortie d'air, directe, de superficie ou section suffisante, non obturée, non obturable, par un dispositif adapté excluant une seule VMC ou un seul dispositif d'extraction mécanique. A défaut anomalie A2.</p> |
| 25 | C.20 | DGI | Utilisation abusive d'un chauffe-eau non raccordé : Alimentation d'un récipient de plus de 50 litres (baignoire, bac à laver,...), plus de 3 postes d'utilisation répartis dans plus de 2 pièces distinctes. Anomalie DGI. |
| 26 | C.21 | A1 | Le chauffe-eau non raccordé dispose d'une étiquette « recommandation d'usage ». A défaut anomalie A1. |
| 27 | C.22 | DGI | Chaque appareil gaz à circuit de combustion étanche (chaudière dite « à ventouse » qui prend de l'air extérieur pour la combustion et rejette les gaz non brûlés à l'extérieur) dispose d'un orifice d'évacuation des gaz brûlés à l'extérieur. A défaut DGI. |
| 28 | C.23 | DGI, A2 | <p>Présence de conduits pour tout appareil gaz raccordé (chaudière classique non « à ventouse »). L'appareil gaz est raccordé via un conduit de raccordement au conduit de fumée (cheminée par exemple). A défaut anomalie DGI.</p> <p>Le tubage vertical qui permet l'évacuation des produits de combustion est placé dans un conduit de fumée. A défaut anomalie A2.</p> |
| 29 | C.24 | DGI, A2 | <p>Pour tout appareil gaz raccordé (chaudière classique non « à ventouse »), le conduit de raccordement répond aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de moyen de réglage mobile, et de réduction de section. A défaut anomalie A2 ; - Pas de détérioration apparente nuisant à son étanchéité (jeux aux assemblages, perforations). Diamètre adapté au raccordement de l'appareil et au conduit de fumée. Absence de corrosion importante. A défaut anomalie DGI ; - Orifice de prélèvement complètement obturé. A défaut anomalie A2 ; - Matériau adapté, absence de contrepente sur le conduit de raccordement, pas plus de 2 coudes de 90° ou au total plus de 180° de dévoiement, pas de traversée de pièce principale, pas d'usure avancée ni déformations, conduit non démontable (sauf pour les inserts gaz), longueur limitée. A défaut anomalie A2 ; - Le tubage d'évacuation n'est pas raccordé directement sur l'appareil, les appareils avec des |

| N° Anomalie | N° Article | Gravité | Explications |
|-------------|------------|-------------|--|
| | | | <p>combustibles différents (propane, butane) ne sont pas raccordés au même conduit de fumée. A défaut anomalie A2 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux appareils raccordés au même conduit ne sont pas situés dans deux pièces différentes disposant d'une ouverture permanente suffisante. |
| 30 | C.25 | A2 | <p>Pour les appareils raccordés avec coupe-tirage et sans ventilateur intégré, il doit être constaté la présence d'un dispositif d'extraction mécanique raccordé à l'extérieur. A défaut anomalie A2.</p> |
| 32 | C.26 | DGI, A2 | <p>Sur les immeubles, il est courant d'installer une extraction d'air sur les toits pour évacuer les gaz. L'appareil doit être spécifique pour un usage en VMC Gaz. A défaut DGI.</p> <p>Le contrôle a permis de s'assurer que l'appareil en place est spécifique VMC GAZ, à défaut de résultat probant du contrôle : anomalie A2.</p> |
| 32 bis | C.27 | DGI | <p>Pour les VMC Gaz, il existe un dispositif de sécurité collective (DSC) ou un relais spécifique, pour éviter la retombée naturelle des gaz dans les appartements en cas d'arrêt de la VMC Gaz. Ce dispositif de sécurité doit être présent. A défaut anomalie DGI.</p> <p>Si le DSC est raccordé à l'appareil gaz via un relais spécifique alimenté électriquement par une prise standard, anomalie A2.</p> |
| 37 | C.28 | A2, A1 | <p>Alimentation gaz des appareils de cuisson, qui doit être alimenté par un tube rigide, à défaut anomalie A1.</p> <p>Le robinet de commande de l'appareil de cuisson comporte un dispositif coupant l'arrivée du gaz en cas de manque de pression amont. A défaut anomalie A2</p> |
| A, B, C, D | D.1 | DGI, A2, A1 | <p>Les appareils de cuisson (sauf fours et appareils de cuisson directement alimentés par une bouteille de butane) doivent présenter les caractéristiques de flamme suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La flamme d'au moins un brûleur est jaune, charbonne ou décolle partiellement : anomalie A1. <p>Pour les appareils alimentés au gaz naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La flamme d'un brûleur décolle totalement et s'éteint, ou la flamme d'un brûleur s'éteint à l'ouverture de la porte du four, ou la flamme d'un brûleur s'éteint lors du passage du débit maxi au débit mini, anomalie A2. <p>Pour les appareils alimentés en Propane, Butane, Air Propané, Air Butané :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La flamme d'un brûleur décolle totalement et s'éteint, ou la flamme d'un brûleur s'éteint à l'ouverture de la porte du four, ou la flamme d'un brûleur s'éteint lors du passage du débit maxi au débit mini, anomalie DGI. |

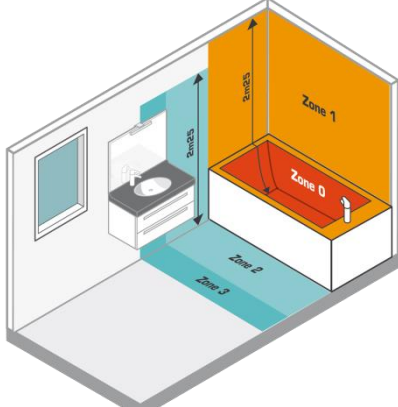
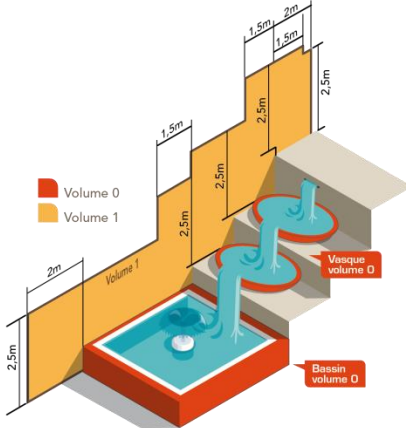
| N° Anomalie | N° Article | Gravité | Explications |
|---------------|------------|-------------|---|
| E, F, G, H, I | D.2 | DGI, A2, A1 | <p>Les chauffe-eau non raccordés (CENR) doivent présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Débordement de flamme à l'allumage, anomalie DGI ; - Débit de gaz (à mesurer sur place par le diagnostiqueur) supérieur au débit maximal théorique de 10% à 20% : anomalie A1 ; si supérieur de plus de 20% : anomalie A2. <p>Contrôle de l'hygiène de combustion, le CENR fonctionnant seul, il est mesuré le taux de CO à proximité dans les conditions de mesures normalisées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si taux de CO compris entre 30 et 50 ppm, anomalie A2 ; - Si taux de CO supérieur à 50 ppm, anomalie DGI. |
| J à S | D.3 | DGI, A2, A1 | <p>Les appareils raccordés (type chaudière classique non « à ventouse »), doivent présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de débordement de flamme à l'allumage, à défaut anomalie DGI ; - Si le débit de gaz (à mesurer sur place par le diagnostiqueur) est supérieur au débit maximal théorique de 10% à 20% : anomalie A1 ; si supérieur de plus de 20%, anomalie A2. <p>Contrôle de l'hygiène de l'atmosphère à proximité de l'appareil raccordé : Il est mesuré le taux de CO dans les conditions de mesures normalisées.</p> <p>1°) En absence de dispositif d'extraction mécanique associé à la chaudière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si taux de CO supérieur à 20 ppm, anomalie DGI. <p>2°) En présence d'un dispositif d'extraction mécanique associé à la chaudière, mesure faite dispositif à l'arrêt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si taux de CO supérieur à 20 ppm (dispositif à l'arrêt), anomalie DGI. <p>3°) En présence d'un appareil raccordé avec un simple coupe tirage et sans ventilateur intégré</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si taux de CO supérieur à 20 ppm (dispositif en fonctionnement = coupe-tirage ouvert), anomalie DGI. |

5.2 EXPLICATION DES ANOMALIES ELECTRIQUES

Les différentes anomalies électriques recherchées selon les textes réglementaires représentent 119 anomalies différentes. Elles ont regroupées au sein de « fiches » labellisées B1 à B10.

A partir du rapport de diagnostic, il est possible de retrouver la fiche B1 à B10 en relation avec chaque anomalie relevée. Le tableau ci-dessous dresse les principales explications des anomalies par fiche. Pour plus de détails, contacter le diagnostiqueur.

| N° Fiche anomalie | Explication |
|-------------------|--|
| B1 | Un dispositif de coupure d'urgence (disjoncteur de branchement, interrupteur, arrêt d'urgence,...) sert à couper l'alimentation de tous les circuits en cas d'incident. « Couper l'électricité », comme l'on dit en langage courant ! Ce dispositif doit être unique (centralisé) et accessible : non enfermé, à hauteur d'homme, etc. |
| B2 | Un dispositif différentiel (disjoncteur généralement) protège les personnes contre les fuites de courant. Il doit protéger l'ensemble de l'installation électrique, être adapté à l'habitat (seuil de déclenchement) et ne pas présenter d'anomalies. Ainsi, ce dispositif a pour fonction de faire « sauter » automatiquement l'alimentation électrique du logement en cas de court-circuit sur un appareil, un début d'électrification d'un occupant, etc. |
| B3 | Il est obligatoire, pour l'installation électrique du logement d'être correctement reliée à la terre, par un câble spécifique (et non par des canalisations métalliques). Tous les circuits électriques (prises,...) sont tenus également d'être raccordés à la terre (en général le fil est vert et jaune). S'il y a risque d'électrification c'est la « terre » qui va absorber le courant, tout en protégeant les occupants. |
| B4 | Un disjoncteur ou un fusible doit être disposé à l'origine de chaque circuit. Le circuit (fil électrique) peut être soumis à une surintensité (par exemple court-circuit, ou trop d'appareils reliés à une même prise, ou un appareil trop puissant relié à un fil de diamètre ou section insuffisante). En cas de surintensité, sans protection, le fil électrique va chauffer (parfois dans les murs) jusqu'à provoquer un début d'incendie. Le disjoncteur ou le fusible va couper automatiquement le circuit (donc l'électricité), sur le circuit en surintensité. Le disjoncteur ou le fusible protège donc le fil, pas l'occupant. |
| B5 | Une liaison équipotentielle supplémentaire (L.E.S.) est obligatoire dans les cuisines et les salles de bains. La L.E.S. consiste à relier entre eux par un fil de terre (vert et jaune) tous les équipements métalliques de la pièce (baignoires, canalisations, ..). Cela permet de mettre tous ces équipements au même niveau de potentiel électrique et de ne pas exposer la peau à des décharges électriques en milieu humide. Ce dispositif doit répondre à un dimensionnement minimal et être valablement connecté. |

| N° Fiche anomalie | Explication | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|---------|------|---|---|----------------------|------|------|------|---------------|-----|----|----|
| <p>B6</p> | <p>Dans les salles de bain ou salles d'eau, tout appareil ou matériel électrique doit répondre à des normes de sécurité et de positionnement.</p> <p>Zones de sécurité douche & baignoire</p> <p>Par exemple (illustration), tout tableau électrique doit être installé à une distance minimale d'un mètre de la douche, ou de la baignoire.</p>  | | | | | | | | | | | | |
| <p>B7</p> | <p>Les protections électriques doivent être entières et non dégradées pour que les occupants soient en sécurité à tout instant. Par exemple la gaine isolante autour du fil électrique est dégradée, ou laisse une partie métallique alimentée accessible (« domino » sous tension et accessible au toucher). Autre exemple d'anomalie : les fils électriques ne sont pas placés dans des conduits, goulottes ou plinthes en matière isolante jusqu'à leur pénétration dans le matériel électrique qu'ils alimentent (une prise murale typiquement).</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>B8</p> | <p>Tout matériel électrique inadapté à l'usage et à sa localisation : qu'il soit vétuste, en raison de l'usure, du vieillissement de ses constituants, ... est interdit.</p> <p>Un fil électrique de couleurs jaune et vert s'impose pour la mise à la terre et non pas comme neutre (fil bleu) ou phase (fil rouge ou noir). Un diamètre minimal est exigé pour éviter tout risque d'échauffement.</p> <p>Notons également que les prises d'autres pays constituent une anomalie, et que le conducteur vert et jaune ne s'utilise que pour la mise à la terre. Les fils électriques avec une protection « coton » voire « nus » sont une anomalie évidente, en raison du risque évident d'incendie.</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>B9</p> | <p>Des équipements placés dans les parties communes et alimentés par la partie privée présentent des défauts de mise en sécurité (sonnettes, interphone, éclairages extérieurs par exemple).</p> <p>Ou inversement l'installation électrique issue de parties communes et alimentant des matériels placés dans la partie privée, n'est pas mise en œuvre correctement (par exemple un ascenseur privatisé par réunion de lots, mais alimenté par les parties communes).</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>B10</p> | <p>En cas de piscine, fontaine ou bassin d'eau : tout appareil ou matériel électrique de piscine doit répondre à des normes de sécurité et de positionnement.</p> <p>Exemple bassins de fontaines.</p> <table border="1" data-bbox="507 1892 981 2027"> <thead> <tr> <th>Volumes</th> <th>0</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Degrés de protection</td> <td>IPX8</td> <td>IPX5</td> <td>IPX2</td> </tr> <tr> <td>Canalisations</td> <td>III</td> <td>II</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>  | Volumes | 0 | 1 | 2 | Degrés de protection | IPX8 | IPX5 | IPX2 | Canalisations | III | II | II |
| Volumes | 0 | 1 | 2 | | | | | | | | | | |
| Degrés de protection | IPX8 | IPX5 | IPX2 | | | | | | | | | | |
| Canalisations | III | II | II | | | | | | | | | | |

6. ANNEXES

6.1 GLOSSAIRE

- CENR : Chauffe-Eau Non Raccordé.
- DAPP : Diagnostic Amiante des Parties Privées, obligatoire pour tout logement dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997. La réglementation ayant changé au 1^{er} janvier 2013, les diagnostics antérieurs ne sont plus valides.
- DGI : Danger Grave et Immédiat sur un diagnostic gaz.
- DSC : Dispositif de sécurité collective, système destiné à couper des appareils électriques (Chaudière gaz) au sein d'un habitat collectif en cas de survenue d'un défaut sur la VMC.
- DTA : Diagnostic Technique Amiante, concerne les parties communes uniquement. Ce diagnostic est obligatoire pour tout immeuble en copropriété dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997. La réglementation ayant changé au 1^{er} janvier 2013, les diagnostics antérieurs ne sont plus valides
- ERNMT : Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Ce document présente, à partir de la réglementation locale (mairie, préfecture) les risques éventuels d'inondations, risques sismiques, risques liés au sous-sol, à l'environnement industriel, etc
- PPM : Parties Par Million. Le « ppm », terme beaucoup utilisé en sciences est la fraction valant un millionième. Le seuil de 20 ppm de CO signifie 20 molécules de CO pour un million de molécules d'air.

| CO en ppm | % de CO dans l'air | Symptômes |
|-----------|--------------------|---|
| 100 | 0.01 | Pas de symptômes |
| 200 | 0.02 | Maux de tête, vertiges, nausées, fatigue. |
| 400 | 0.04 | Maux de tête intenses, danger de mort après 3 heures. |
| 800 | 0.08 | Maux de tête, vertiges, nausées. Perte de connaissance en 45 min, décès après 2-3 heures. |

- ONSE : Observatoire National de la Sécurité Electrique (www.onse.fr).
- VMC : La ventilation mécanique contrôlée (VMC) est, dans le bâtiment, un dispositif mécanique (par opposition à la ventilation naturelle, VN) destiné à assurer le renouvellement permanent de l'air à l'intérieur des pièces¹, notamment pour les pièces dites humides : salles de bains, toilettes, cuisines, etc..

6.2 REFERENCES ET BIBLIOGRAPHIE

Journal Officiel de la République Française/ Légifrance

- [1] Décret n°2008-384 du 22 avril 2008 portant sur l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation ;
- [2] Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;
- [3] Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location ;
- [4] Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments ;
- [5] Décret 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location ;
- [6] Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- [7] Arrêté du 10 août 2015 définissant le modèle et la méthode de réalisation du diagnostic Electricité.

Normes AFNOR

- [8] Fascicule de documentation FD C16-600 (édition juin 2015) ;
- [9] Norme NF P45-500 (édition janvier 2013) ;
- [10] Norme NF C15-100.
- [INVS2015]: Etude en ligne de l'institut de veille sanitaire du 31 mars 2015. « Électrocutions / Électrifications en France métropolitaine, Données de mortalité (CépiDc, 1979-2011), Enquête permanente sur les accidents de la vie courante (EPAC, 2004-2011) »



mondiagamter.com

À vous de prendre la main !

Découvrez mondiagamter.com, l'application gratuite conçue pour organiser la gestion des diagnostics de chaque dossier client. Bénéficiez en plus, d'autres fonctions à forte valeur ajoutée.

Faites le tour du bien à la vente, grâce aux plans en 3D

Proposez la visite virtuelle d'un bien, à 360°

Soyez alerté de la fin de validité des diagnostics

Économiseur écran 360° pour vitrine

Conseillez vos clients pour l'aménagement intérieur de leur bien en 3D

Liaisons avec vos logiciels métiers ●●

Partage dossier technique acquéreurs

Création fiche produit de chaque bien ●

Fiche Diags à faire ●



Comment vous abonner gratuitement à mondiagamter.com ?

- Connectez-vous sur www.diagamter.com
- Ensuite, il vous suffit de taper votre code postal et vous prenez contact avec l'un des membres de notre réseau national de diagnostiqueurs immobiliers certifiés.
- Une fois votre compte ouvert, vous saisissez votre code confidentiel.

● Services réalisés sur un site dédié, aux couleurs d'une étude notariale ou d'une agence immobilière.

●● Notamment le logiciel INot acte (éditeur GenApi), pour les notaires.



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien

www.diagamter.com



À vous de prendre la main !

Quels diagnostics en cas de vente ou de location d'un bien immobilier ?

| Diagnostic | Obligatoire pour une vente | Obligatoire pour une location | Bien concerné | Durée de validité du diagnostic |
|---|----------------------------|-------------------------------|--|---|
| DPE | oui | oui | Tout bâtiment clos, couvert et chauffé | 10 ans, mais les résultats du DPE peuvent évoluer en fonction des travaux effectués par l'acquéreur |
| SUPERFICIE Carrez | oui | non | Tout bien en copropriété | Illimitée, mais des travaux ou des évolutions de jurisprudence peuvent modifier les surfaces |
| SURFACE habitable | non | oui | Location : tout bien à usage d'habitation Vente : idem si bien en copropriété** | Illimitée, mais des travaux ou des évolutions de jurisprudence peuvent modifier les surfaces |
| AMIANTE | oui | oui | Bien construit avant le 1 ^{er} juillet 1997* | Illimitée : contrôle périodique à prévoir si présence* |
| PLOMB | oui | oui | Bien construit avant le 1 ^{er} janvier 1949 | 1 an pour la vente, 6 ans pour la location, illimitée si absence de plomb |
| GAZ | oui | oui*** | Toute installation de plus de 15 ans | 3 ans pour la vente 6 ans pour la location |
| ÉLECTRICITÉ | oui | oui*** | Toute installation de plus de 15 ans | 3 ans pour la vente 6 ans pour la location |
| TERMITES | oui | non | Tout bien situé dans une zone déclarée à risque | 6 mois |
| MÉRULES | non (Loi ALUR) | non | (Idem Termites) Zone à risque Mérules | 6 mois |
| ERNMT État des Risques Naturels Miniers et Technologiques | oui | oui | Tout bien situé dans une zone déclarée à risque | 6 mois |
| ASSAINISSEMENT | oui | non | Tout type de bien non raccordé | 3 ans |

* À venir suite Loi ALUR : un nouveau décret Amiante viendra étendre et renforcer l'obligation actuelle (pour les parties privatives des immeubles collectifs à usage d'habitation construit avant 1997).

** Susceptible de modification par ordonnance.

*** Logements dans immeuble collectif (appartements) au 1^{er} juillet 2017, puis tous logements vides ou meublés en résidence principale au 1^{er} janvier 2018





DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien

