

EXPERTISE DE FISSURES DANS UN MUR OU LE SOL

Faut-il s'inquiéter de l'apparition de fissures dans un bâtiment ?



Les fissures dans un mur ou le sol sont forcément anormales dans un bâtiment. Des micro-fissures inesthétiques aux lézardes dangereuses, avant de s'inquiéter, l'intervention d'un expert doit permettre déjà de qualifier le désordre et d'en contrôler l'évolution.

Les différentes fissures structurelles

En cas de fissures dans un mur, l'expert ANAIS commencera par caractériser la pathologie :

- Spectre de microfissure : On devine l'apparition d'une microfissure (par exemple sur un carrelage, avant que la microfissure ne soit formée, il est facilement repérable en contre jour, en humidifiant ou avec un éclairage spécifique) ;
- Microfissure : Très fine et pouvant être multidirectionnelle, elle a une ouverture inférieure à 0,2 mm ;
- Fissure : D'ouverture comprise en 0,2 et 2,0 mm, assez marquée et pouvant être multidirectionnelle, la fissure peut parfois être traversante ;
- Faïençage : Le faïençage caractérise les formes réalisées par de multiples microfissures. Il ne concerne que les enduits de finition ;
- Fracture (ou lézarde) : D'ouverture supérieure à 2.0 mm, la lézarde est généralement traversante et évolutive.

Origine des fissurations

Liées à de multiples petites erreurs ou défaut d'exécution, les fissures dans les murs ou les sols peuvent avoir plusieurs origines :

- Des fondations inadaptées à la nature du sol
- La juxtaposition de produits de natures différentes
- La complexité architecturale d'une structure mal dimensionnée
- L'absence de joint de dilatation
- Un défaut d'encollage ou de dosage
- Un non respect des temps de séchage ou une mise en oeuvre dans des conditions clima-

tiques défavorables

- Un choc mécanique, un effort mécanique non prévu ou un mouvement de terrain
- Un choc thermique ou un gel du substrat
- ...

Il faut parfois l'intervention de plusieurs experts pour confirmer une hypothèse (étude structurelle, étude de sol, analyse des matériaux...). Surtout si les fissures dans un mur sont trop importantes ou évolutives.

Du terrassier, au maçon puis au couvreur (étancheur), tous les professionnels installent leurs propres matériaux qui très souvent ont des réactions ou inter-réaction entre eux. Le poids des produits mis en œuvre, leurs réactions mécaniques, leurs réactions thermiques et enfin leur mise en charge par la prise de possession des lieux (installation du mobilier) va générer des mouvements plus ou moins contradictoires exerçant des tension ou/et pression sur l'ensemble des matériaux installés.

Evolution des fissures

Les microfissures, fissures ou fractures apparaissent plus ou moins rapidement en fonction du défaut, mais elles doivent se stabiliser au bout de quelques mois. Il est donc anormal de constater un développement régulier au delà de la première année de construction.

L'évolution dans le temps de fissures dans un mur donne donc un indice quand aux solutions à envisager. Il faut donc sans tarder faire réaliser un constat par notre expert pour obtenir une datation juridiquement fiable.

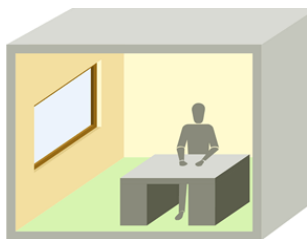
Expertise de fissures

Pour expertiser, caractériser des fissures et les dater, faites appel à nous en appelant un expert au 09.8008.5008.

En cas de fissuration dangereuse, l'expert conseillera une étude structurelle plus poussée, voir éventuellement une étude de sol.

ECLAIREMENT

Éclairage ou Facteur de Lumière du Jour



Rien de plus agréable qu'une maison bien éclairée, naturellement. Inversement, une pièce sombre perd de sa valeur et rend facilement dépressifs les occupants. Pièce par pièce, nous vous proposons d'analyser sur plan quel sera le degré d'éclairage de chacune de vos pièces, puis d'effectuer un contrôle in-situ.

Définition du FLJ

Le Facteur de Lumière du Jour (FLJ) est le rapport de l'éclairage naturel intérieur reçu en un point (généralement le plan de travail ou le niveau du sol) à l'éclairage extérieur simultané sur une surface horizontale, en site parfaitement dégagé, par ciel couvert. Le FLJ s'exprime en %.

Autrement dit, quel est le pourcentage de luminosité extérieure dont je profite à l'intérieur ?

La question se pose en condition de ciel couvert car ainsi (ciel normalisé par la Commission Internationale de l'Éclairage), les valeurs du facteur de lumière du jour sont indépendantes de l'orientation des baies vitrées, de la saison et de l'heure du jour.

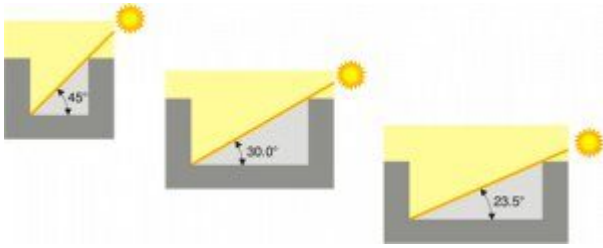
Calcul du FLJ moyen

A défaut de simulation informatique, il existe des formules approchées pour estimer le Facteur de Lumière du Jour moyen d'un local. Voici celle que nous vous proposons :

$$FLJ_{moy} = S_f \times TL \times a / (S_p \times (1 - R^2))$$

Avec :

- S_f = surface nette de vitrage (= ouverture de baies moins 10% pour les châssis).
- TL = facteur de transmission lumineuse du vitrage, dont on déduit 10 % pour saleté.
- S_p = surface totale de toutes les parois du local, y compris celle des vitrages et du sol.
- R = facteur de réflexion moyen des parois du local (prendre 0,5 par défaut).
- a = angle du ciel visible depuis la fenêtre, exprimé en degrés. Par exemple, il vaut 90° si aucun masque n'est créé par des bâtiments ou l'environnement en face de la fenêtre. Il vaut 60° si un bâtiment crée un ombrage entre le sol et les 30 premiers degrés (cas 2 ci-dessous).



Exemple de calcul :

Voici une pièce sans masque extérieur, de 4,5 m de large, de 5,5 m de long, et de 2,5 m de hauteur ; avec une baie vitrée de 1,8 m x 2,2 m.

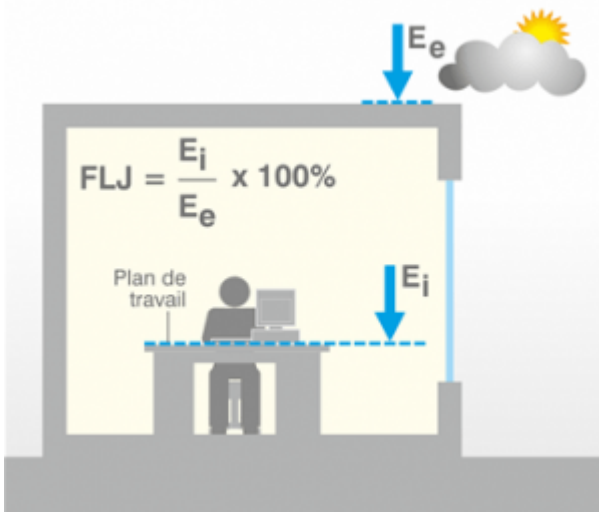
$$FLJ = Sf \times TL \times a / (Sp \times (1 - R^2))$$

$$Sf = 1,8 \times 2,2 = 3,96$$

$$Sp = (2 \times 2,5 \times (4,5 + 5,5)) + (2 \times 4,5 \times 5,5) = 99,5$$

$$TL = 0,75 \times 0,9 = 0,675$$

$$FLJ = 3,96 \times 0,675 \times 90 / (99,5 \times (1 - 0,5^2)) = 3,2$$



Analyse de l'éclairage d'une pièce

Voici un tableau pour situer le niveau d'éclairage adopté en fonction du FLJ calculé :

FLJ	< 1 %	1 À 2 %	2 À 4 %	4 À 7 %	7 À 12 %	> 12 %
Niveau	Très faible	Faible	Léger	Moyen	Elevé	Très élevé

FLJ	< 1 %	1 À 2 %	2 À 4 %	4 À 7 %	7 À 12 %	> 12 %
Zone considérée	Éloignée de l'ouverture			Devant une ouverture		
Impression de clareté	Sombre	Peu éclairé	Eclairé	Clair	Très clair	Lumineux
Ambiance	Local fermé			Local ouvert sur l'extérieur		

Avec l'aide de notre bureau d'étude, nous pouvons réaliser le calcul du FLJ de l'ensemble de vos pièces, que ce soit pour une rénovation ou pour envisager une construction.

Aussi, nous vous conseillons la lecture de la documentation « **Mieux s'éclairer à coûts maîtrisés** » réalisée en 1999 par le Syndicat de l'éclairage en partenariat avec l'ADEME. Depuis, les options d'éclairage à LED se sont généralisées et les méthodes de programmation ont bien progressées.

Éclairage et Code du travail

Article R4223 - Code du travail	
LOCAUX AFFECTÉS AU TRAVAIL et leurs dépendances	VALEURS MINIMALES d'éclairement
Voies de circulation intérieur	40 lux
Escaliers et entrepôts	60 lux
Locaux de travail, vestiaires, sanitaires	120 lux
Locaux aveugles affectés à un travail permanent	200 lux

L'éclairage des locaux de travail est soumis à de nombreuses réglementations et recommandations, imposant des valeurs limites indispensables à respecter. Les obligations de l'employeur, du maître d'œuvre et du maître d'ouvrage y sont définies de manière précise.

Depuis août 1983, l'éclairage des lieux de travail fait l'objet d'une réglementation. Celle-ci a été mise à jour en mars 2008. Le **Code du travail fixe les règles relatives à l'éclairage et à l'éclairage** :

- 1° Des locaux de travail et de leurs dépendances, notamment les passages et escaliers ;
- 2° Des espaces extérieurs où sont accomplis des travaux permanents ;
- 3° Des zones et voies de circulation extérieures empruntées de façon habituelle pendant les heures de travail.

Maintenant, vous pouvez commander une mesure directe de l'éclairage naturel et artificiel via une **expertise**. Avec les calculs précédents et un luxmètre précis, un rapport circonstancié établira les niveaux d'éclairage de chacune de vos pièces, au niveau des plans de travail. Ainsi vous pourrez vérifier votre respect du Code du travail, et nous pourrons vous conseiller des solutions d'éclairage plus économiques.

Laissez-nous vous éclairer en remplissant une **demande de contact** ou en appelant le 09.80.08.50.08. A bientôt !

HUMIDITÉ - REMONTÉE DE NAPPE PHRÉATIQUE

La remontée de nappe phréatique



Cause souvent inattendue d'infiltration d'eau

dans un logement, la remontée d'humidité d'une nappe phréatique peut occasionner des désordres importants.

Non seulement les dégâts causés sur les biens immobiliers (maisons, immeubles d'habitation, locaux commerciaux...) peuvent être importants, mais les solutions pour remédier à la remontée de nappe phréatique s'avèrent, en général, difficiles et onéreuses à mettre en œuvre.

Comprendre la remontée de nappe phréatique

L'eau de pluie s'infiltré dans le sol et s'amasse pour former des nappes appelées phréatiques. Celles-ci stockent l'eau pluviale pour les saisons sèches.

Il peut n'y avoir aucun problème pendant plusieurs années, jusqu'au jour où une forte pluie s'ajoute à une nappe déjà bien remplie...

Les nappes phréatiques ne sont pas uniquement présentes en pleine. Il y en a aussi en haut de collines, à flanc de montagne... Toute construction peut donc être concernée !

Les dégâts occasionnés par une remontée de nappe phréatique

L'eau atteint évidemment d'abord les parties enterrées du bâti (cave, sous-sol...). Si le phénomène est de grande ampleur, il peut aussi atteindre les parties supérieures (pièces en rez-de-chaussée par exemple).

Après assèchement, le remplacement des matériaux de construction dégradés est toujours coûteux. Surtout si la remontée affecte la structure même du bâti.

Les dégâts suivants peuvent être constatés à la suite d'une remontée de nappe phréatique :

- Dissolution du sol, affaissement, voire effondrement (fontis) ;
- Réduction de la portance des fondations ;

- Soulèvement du bâtiment ;
- Tassement différentiel et fissuration des enduits, voir des murs ;
- Corrosion des bétons...

Traitement d'une remontée de nappe phréatique

Aucune solution technique ne permet d'obtenir des résultats efficaces, définitifs et encore moins immédiats, en cas de remontée de nappe phréatique.

Comme il n'y a presque rien à faire sur le bâti, il faut agir sur le niveau de la nappe phréatique. Par exemple, il est possible de réaliser des puits avec évaluation par pompage, accompagnés de drains et galeries.

Nous conseillons généralement d'additionner les avantages de plusieurs solutions naturelles avant de procéder à des travaux plus lourds.

Agir en amont

Bien sur, il est préférable de prendre en considération les contraintes de remontées de nappe phréatique avant la phase de réalisation de l'ouvrage.

Pour cela, il faut s'appuyer sur les résultats de l'étude de sol et envisager soit une surélévation ou un cuvelage des zones concernées.

Avant achat d'une maison, vous pouvez consulter la carte officielle des nappes phréatiques de l'Etat.

Enfin, n'hésitez pas à nous [demander un devis](#) pour une [expertise complète des problèmes d'humidité](#).

Demandez un [devis pour une expertise humidité](#) au 09.8008.5008.

THERMOGRAPHIE ET EXPERTISE

Offrez une thermographie !

Enfin un cadeau utile pour toute la Normandie : une thermographie. Offrez à vos proches une expertise thermographique d'une maison normande et démontrez-leur que vous vous souciez

sincèrement de leur confort.

Enfin un cadeau utile !

399,00 €

Une thermographie complète de votre maison normande.

Pour : Validité
Adresse : 12/2016 -
De la part de : 12/2017

Expertises Anais FRANCE

www.anais-expertises.fr
www.renovation-energetique-normandie.fr

Expertise thermographique :



La thermographie est une technique d'analyse qui simplifie et améliore les expertises et les audits des logements.

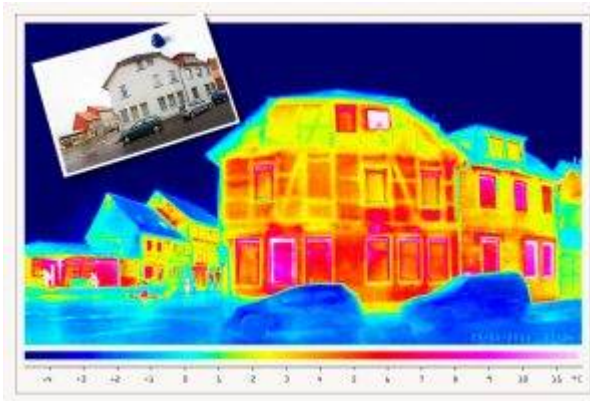
Nos caméras thermiques mesurent de façon très précise les températures émises par rayonnement lumineux par l'ensemble des matériaux observés. Par exemple, la technique de thermographie infrarouge permet de contrôler la qualité d'une isolation thermique, l'incidence d'un pont thermique, la présence d'infiltrations d'air ou d'humidité...

Recours obligatoire à un thermographe professionnel

La température apparente d'une paroi dépend de très nombreux facteurs. Citons l'angle de la mesure et l'incidence du milieu rayonnant, l'émissivité des matériaux observés, l'hétérogénéité de la paroi, l'exposition préalable et l'inertie thermique, le taux d'humidité relative...

Évidemment, il n'est pas raisonnable de faire confiance à un artisan ou un commercial pour réaliser un audit énergétique avec une caméra thermique. Même si le recours à un expert a un coût, l'absence de duplicité et/ou d'erreur de diagnostic fera réaliser à coup sûr de nombreuses économies !

Contrôle de l'isolation par thermographie



Un mur isolé correctement doit présenter une sur-

face thermique uniforme et suffisamment élevée en température pour que le confort des occupants soit assuré.



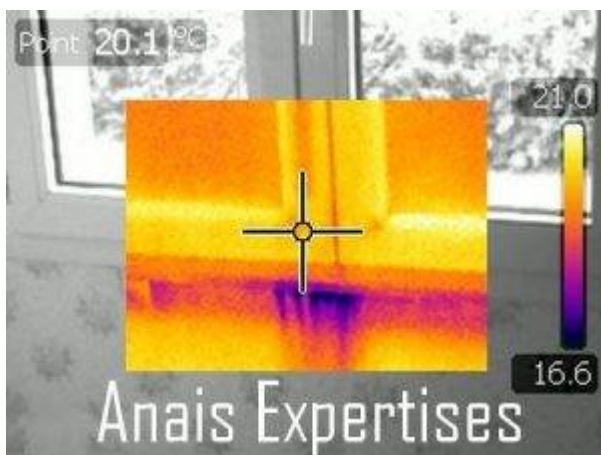
L'absence d'uniformité peut être due à une mauvaise répartition des isolants, à un tassement, à la présence de ponts thermiques ou de désordres particuliers comme des infiltrations, de la condensation excessive...

Mesure et calcul du coefficient U d'un mur

En comparant la température de surface extérieure avec l'intérieur, il nous est possible de déterminer le coefficient de performance thermique U de la paroi. Le coefficient U doit être le plus petit possible.

Idéalement, cette prestation complète un **audit de performance énergétique** car cela permet de déterminer la quantité d'isolation à ajouter.

Recherche des fuites d'air anormales



Les fuites d'air par les défauts d'étanchéité du bâti

peuvent représenter un pourcentage important de la consommation d'énergie d'un logement. En fait, la surconsommation varie entre 15 et 20% selon le Centre d'Etude Technique de l'Etat (CETE).

L'air qui s'infiltré refroidit les parois, ce qui apparaît visiblement sur les thermogrammes. Cette technique se réalise généralement en complément d'une **mesure d'infiltrométrie** qui exacerbe les fuites en augmentant artificiellement la différence de pression entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

Donc, la recherche puis la diminution des fuites d'air réduit la facture d'énergie, améliore le confort, réduit les transferts de polluants...

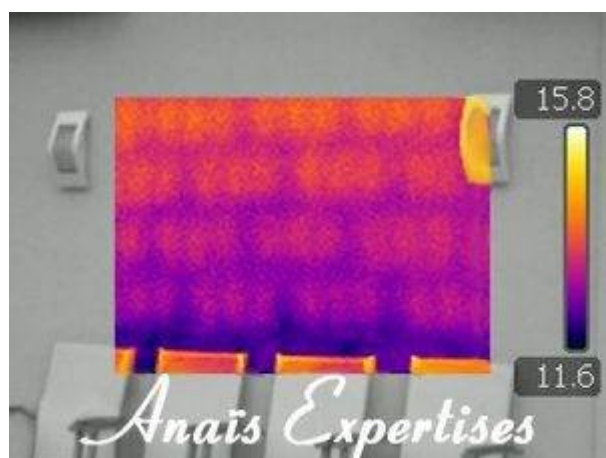
Recherche d'infiltrations d'eau

L'eau refroidit énormément les substrats imprégnés. Il est donc simple de repérer les zones humides avec une caméra thermique.

Aussi, cette propriété physique de l'eau à refroidir les supports lors de son évaporation explique pourquoi les maisons humides sont si difficiles à chauffer... Voir notre rubrique **expertise humidité**.

Analyse de la composition des murs

Les matériaux ayant tous des performances thermiques différentes, la thermographie des parois simplifie le travail d'audit en révélant le mode constructif.



Comme le montre ce thermogramme, les joints entre agglos deviennent visibles : Nous confirmons la présence d'agglos et la pose d'un store par exemple s'en trouvera simplifiée.

Contrôle d'un réseau de chauffage

Comme la thermographie indique la température d'une canalisation, elle indique aussi précisément sa position lorsqu'elle est noyée dans une chape.

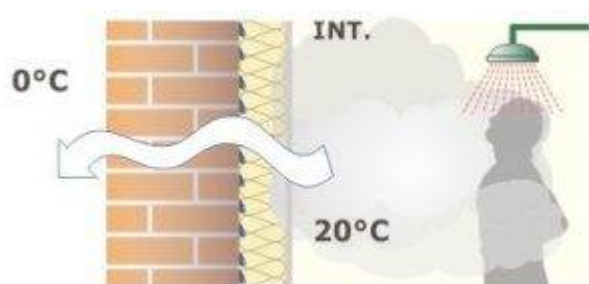


Avec la caméra thermique, il est donc possible de vérifier la qualité d'une installation, l'emplacement d'un réseau (pour un perçage), le bon fonctionnement d'un plancher chauffant...

Pour toute question, décrivez-nous votre problème en remplissant le [formulaire de contact](#). Ou bien appelez gratuitement le **09.8008.5008**.

DIAGNOSTIC EXPERTISE HUMIDITÉ INDÉPENDANT

L'humidité dans la construction



L'humidité est un fléau pour toutes les constructions, mais encore plus pour les habitations et... les habitants. L'expertise humidité est la seule solution pour obtenir un avis sûr et indépendant, pour faire valoir ses droits auprès des assurances et des tiers responsables.

Pourquoi une expertise humidité ? Les entreprises de traitement ne proposent malheureusement pas de diagnostic humidité de qualité et indépendant ; nous vous recommandons les conseils avisés d'un expert en problèmes d'humidité, parasites du bois, porosité des matériaux et maladies de la pierre naturelle.

ANAIS EXPERTISES, cabinet d'expertises indépendant, vous dit tout pour vous aider à comprendre les risques encourus.

Diagnostic expertise humidité indépendant

Vu le coût des traitements, vu aussi les risques d'apparition d'insectes ou de champignons xylophages, en cas de problème d'humidité dans une maison, il est très important de demander un diagnostic expertise humidité indépendant.

Expertise humidité

L'expertise humidité se distingue du diagnostic par la recherche de l'origine du désordre et la rédaction d'un rapport mettant éventuellement en cause une tierce partie.

L'expertise humidité n'a d'intérêt que si elle est réalisée par un expert indépendant. L'expert doit être effectivement indépendant des cabinets d'assurance et indépendant des entreprises de traitement.

Outils de diagnostic d'ANAI

Selon les problèmes d'humidité rencontrés, nous pouvons mettre en œuvre les outils et techniques suivantes :

- Intervention de 2 techniciens
- Contrôle de la pression manométrique des canalisations
- Quantification d'une fuite en m³/h
- Relevé des taux d'humidité dans les matériaux avec une sonde à micro-ondes non invasive
- Tracé des zones humides et des franges de capillarité
- Relevé ponctuel de l'hygrométrie (ambiance)
- Enregistrement numérique sur plusieurs jours de l'hygrométrie et des variations de température
- Calcul du point de rosée
- Relevé des débits de ventilation
- Mesure de l'étanchéité à l'air
- Recherche de défaut d'isolation et d'infiltrations par thermographie infrarouge
- Observation de zones confinées et de canalisations par caméra endoscopique HD Wi-Fi
- Repérage des évacuations et de défauts d'étanchéité par produits traçants et éclairage UV
- Recherche acoustique de fuite sous pression avec un endoscope électronique à tonalités ajustables
- Recherche de canalisations par champs magnétiques
- Vérification de réseaux par injection de gaz traceur

• ...



La réglementation concernant l'humidité

La réglementation est catégorique concernant l'humidité dans le bâti : Toute source d'humidité remet en cause l'habitabilité même des logements. De ce fait, certaines sources d'humidité bénéficient de la garantie décennale, d'autres de l'assurance habitation. La présence de désordres liés à l'humidité découverts après achat peut être considérée comme un **vice caché**.

Les experts d'ANAIS établissent des rapports circonstanciés pour vous permettre de faire valoir vos droits.

Considérée comme source d'insalubrité, l'humidité peut interdire la mise en location d'un bien et imposer le relogement des locataires aux frais du bailleur. Voir notre article concernant les **logements décents**.

Nos experts peuvent vous assister dans la mise en œuvre d'une procédure administrative ou judiciaire.

Evidemment, les règles de l'art de la construction, toutes les normes, indiquent clairement comment les matériels et matériaux doivent être mis en œuvre pour éliminer tout risque d'humidification du bâti. C'est presque toujours lorsque ces règles ne sont pas respectées que les

désordres apparaissent.

L'expertise humidité souligne l'origine de l'humidité et aussi forcément les moyens à mettre en œuvre pour y remédier. *Cependant les conseils de l'expert ne sont pas des préconisations de travaux qui reviennent au maître d'œuvre.*

Les sources d'humidité



Moisissures liée à la présence d'une condensation excessive d'humidité

Il est difficile de lister de façon exhaustive toutes les sources d'humidité. Chaque bâtiment, chaque mode constructif, chaque terrain est différent. D'où l'importance de faire appel à un expert ANAIS.

En Ile-de-France, région parisienne, et le centre de Paris même, les problématiques rencontrées sont similaires à celles du quart nord-ouest de la France. On trouve par exemple à Paris les mêmes modes constructifs qu'en Normandie. On y trouve des constructions en pierres calcaires, en moellons de calcaire parfois mélangés avec du mâchefer, en briques et en agglos isolés de l'intérieur, et quelques ossatures en bois.

L'origine de l'humidité peut être liée à de la condensation, des infiltrations, des fuites d'eau, des remontées capillaires ou de **nappe phréatique**... elle est souvent la conséquence de plusieurs malfaçons ou d'un dégât des eaux caché.

Or l'expertise humidité ne consiste pas uniquement à dire qu'il y a de l'humidité ! L'expert en humidité doit aussi analyser pourquoi et comment.

Les problèmes engendrés par l'humidité



Pourriture cubique liée à la présence d'un mэрule

Les conséquences d'une humidité négligée peuvent s'avérer très coûteuses, tant pour le portefeuille que pour la santé des occupants...

Ainsi, la condensation peut humidifier les parois à plus de 18% d'humidité relative (HR). Et les infiltrations, les fuites d'eau et les remontées capillaires peuvent saturer (100% HR) complètement les substrats.

Or, à partir d'environ 16% HR, les moisissures noires, grises, vertes ou orangées commencent à se développer, tâchant profondément les revêtements et les boiseries, déclenchant quasi systématiquement des allergies et des difficultés respiratoires.

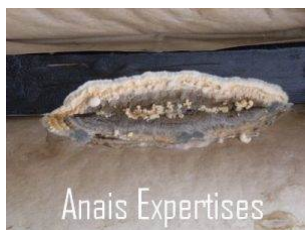
Dès 18% HR, c'est la lèpre des maisons, le Mэрule (*Serpula Lacrimans*), qui peut se développer et ravager, le mot n'est pas trop fort, non seulement les boiseries décoratives mais aussi la structure du bâti.

Au-delà de 25%, d'autres champignons prolifèrent, comme le Coniophore ou le Lenzite.



Du taux d'humidité dépend le type de champignon qui va se développer et donc aussi la forme de pourriture (pourriture cubique, pourriture fibreuse ou pourriture molle).

Malheureusement, avec les champignons, les insectes à larves xylophages (vrillette, charançon, capricorne...) profitent aussi de l'humidité pour s'installer et nidifier au cœur des



charpentes, contribuant ainsi à fragiliser, voire détruire les éléments structurels.

L'observation de l'expert ANAIS s'accompagne toujours de relevés des taux d'humidité et d'un **état parasitaire**.

Avec l'eau, les pierres, les joints et les enduits souffrent lors des périodes de gel prolongées. Les pierres se délitent, les joints et les enduits se décollent.

Les solutions de traitement de l'humidité

Certaines sources d'humidité sont plus simples à traiter que d'autres. Parfois, il sera nécessaire de cumuler plusieurs techniques d'assainissement pour garantir un bon résultat. Dans tous les cas, l'expert s'évertura à vous présenter des solutions efficaces et les moins coûteuses possible.

En fait, ce ne sont pas toujours les traitements les plus chers les plus efficaces !

L'important est surtout de résister à l'envie de cacher les désordres liés à l'humidité. Les désordres engendrés plus tard pourraient s'avérer extrêmement coûteux. D'ailleurs, en ce cas, tout nouvel acquéreur pourrait se retourner en entamant une procédure pour **vice caché** ou **d'assurance décennale**.

Pour trouver les solutions les plus adaptées, prenez **rendez-vous avec un expert ANAIS**.

Appelez-nous au **09.8008.5008** – Appel non surtaxé.

LOGEMENT DÉCENT – DÉFINITION

Logement décent – Définition



Un logement décent doit comporter notamment des installations d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, des toilettes, un réseau électrique suffisant, etc...

Un logement loué DOIT être décent pour être conforme à la loi.

Pour approfondir le sujet, nous vous conseillons la lecture de cette revue officielle.

Logement décent aujourd'hui

La définition d'un logement décent repose sur le Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Tout d'abord, un logement décent dispose au minimum d'une pièce principale ayant au moins une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 m.

Aussi, la sécurité physique et la santé du locataire sont prioritaires. Par exemple, les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements ne doivent pas présenter de risque. Sont donc prescrits les matériaux à base d'amiante et les peintures au plomb. Les divers réseaux et branchements (gaz , électricité) répondent aux normes de sécurité. Les dispositifs de retenue des personnes tels que les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, doivent être en bon état.

Exemple important : Le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent souligne que dans une habitation en bon état : « 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 ». Les propriétaires-bailleurs doivent donc éliminer les anomalies constatées lors des **diagnostics gaz et électricité devenus obligatoire pour la location**.

En plus, le logement décent doit être protégé des eaux de ruissellement, des infiltrations et remontées d'eau.

Enfin, le logement décent comporte un minimum de confort : Les fenêtres sont obligatoires, comme l'eau courante chaude et froide, un dispositif d'évacuation des eaux usées, un réseau électrique suffisant, des sanitaires (w-c séparés de la cuisine et douche ou baignoire). Présence d'une cuisine ou d'un coin cuisine avec évier, permettant l'utilisation d'un appareil de cuisson.

Consultation nationale sur le logement décent

Une consultation sur ce projet de décret a été ouverte jusqu'au 20 juin 2016.

De nombreuses voix se sont élevées pour contester ce projet, notamment quatorze organisations de défense des locataires ou des mal-logés et ONG, parmi lesquelles l'association Droit au logement (DAL), la fondation Abbé Pierre et Greenpeace.

Selon ces associations et organismes, selon nous aussi, ce décret ne s'applique qu'aux logements situés en France métropolitaine d'une part et aurait dû prévoir (d'après ces organisations) un seuil minimal d'efficacité énergétique (KWh/m²/an) mesuré par le DPE. Source : Diagnostiqueur Immobilier.

En deux temps, en 2018, le décret du 30 janvier 2002 sera finalement ainsi modifié par le Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 :

Logement décent en 2018

Tous les logements métropolitains devront présenter, en plus des critères existants, les 2 exigences suivantes :

- Janvier 2018 : Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.
- Juillet 2018 : Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état. Ils permettent un re-

nouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Cette mesure n'a aucun sens logique car une bonne étanchéité à l'air doit forcément s'accompagner EN MEME TEMPS d'une bonne ventilation.

Nous pouvons vous aider à évaluer votre logement et à repérer quelques situations qui ne répondent pas aux exigences de décence fixées. Cela ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier, mais vous permet de planifier d'éventuels travaux indispensables. [Consultez-nous](#).

DIAGNOSTIC HUMIDITÉ ET ÉTAT PARASITAIRE

État parasite réalisé avec une expertise des problèmes d'humidité :

Le diagnostic humidité associé à un **état parasite** permet d'expertiser les désordres et de discerner ce qui a favorisé l'apparition de salpêtre, le décollement de revêtements, le développement de champignons et souvent d'insectes xylophages...



Un mэрule a détruit com-

plètement le plancher du rez-de-chaussée.

Pourquoi associer une expertise humidité à un état parasitaire ?

C'est toujours l'humidité qui est à l'origine d'un développement mycélien de champignons lignivores ou de la migration d'insectes xylophages. Supprimer le résultat sans traiter la cause ne sert à rien.

Les diagnostiqueurs qui réalisent des états parasitaires n'ont généralement pas la compétence de gérer les problèmes d'humidité autrement plus complexes. Nos experts ont cette double compétence.

Quand et pourquoi réaliser une recherche de parasites du bois ?

L'état parasitaire n'est pas obligatoire, mais les acquéreurs prudents l'imposent tous avant signature.

Pour connaître le contenu d'un état parasitaire, consultez nos pages dédiées à ce sujet :

- [Etat relatif à la présence ou non de xylophages](#)
- [Les insectes et champignons xylophages](#)
- [Le mérule, appelé «lèpre des maisons»](#)

Réaliser un diagnostic humidité régulièrement

Nous conseillons cette expertise une fois tous les 5 à 10 ans dans les constructions anciennes. Voici une liste de cas où le diagnostic humidité s'impose :

- Si la construction est réalisée en pierres naturelles poreuses comme la pierre calcaire, et que certains planchers sont posés sur des solives et lambourdes en bois.
- S'il est connu que le bâti subit des infiltrations ou des remontées capillaires d'humidité, il est prudent de faire réaliser un [expertise humidité](#) régulièrement.
- Aussi en cas de doute de [remontée de nappe phréatique](#), un diagnostic humidité s'impose après un épisode pluvieux important.
- Et évidemment pour toutes les constructions en ossatures légères anciennes (bois, pisé...), un contrôle annuel n'est pas superflu.

Effectivement, il faut savoir ce qu'un Mérule (champignon) peut générer comme dégât en quelques semaines seulement ! Les coûts de traitement et de remise en état sont généralement au minimum de 5.000 euros... Nous avons traité cette année un chantier en

Normandie dont le montant des travaux de rénovation à dépassé les 150.000 € !

Ceci pour dire qu'il vaut mieux prévenir que guérir...

Demandez une expertise de vos problèmes d'humidité avec un état parasitaire.

Appelez ANAIS au 09.8008.5008