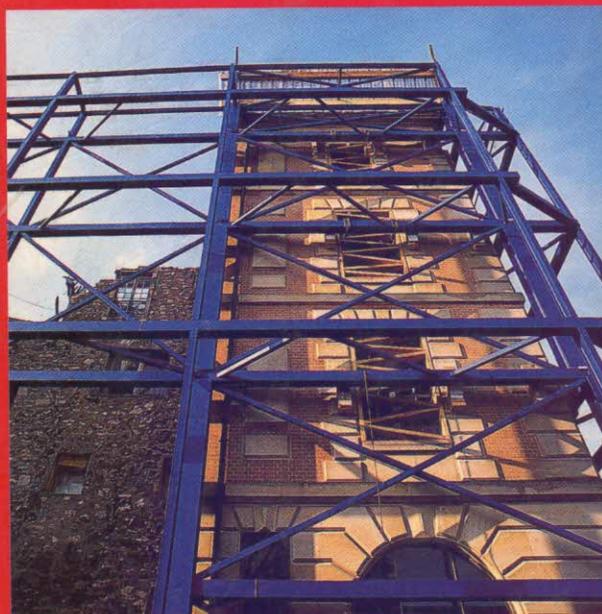


ANAH

RÉHABILITER ET ENTRETENIR UN IMMEUBLE ANCIEN POINT PAR POINT

DEUXIÈME ÉDITION



*Diagnostics et démarches à entreprendre
Treize exemples de techniques de réhabilitation
Visites et contrats d'entretien*

28-2-1

LE MONITEUR

Table des matières

Introduction	3
Glossaire	9

RÉUSSIR L'AMÉLIORATION DE VOTRE IMMEUBLE

Du diagnostic au programme

Pourquoi améliorer votre immeuble	18
Les informations et les démarches	19
– Le droit à des financements, 19	
– Les rapports entre propriétaires, locataires, copropriétaires, 19	
– Tenir compte de la réglementation technique, 19	
– Prendre une assurance dans le cas de travaux importants, 19	
– Déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, 19	
Connaître votre bâtiment	20
– Schéma d'un diagnostic général, 20	
– Autres diagnostics, 20	
Le diagnostic approfondi des structures et de l'humidité	21
– Schéma d'un diagnostic des structures, 21	
– La recherche des causes d'humidité, 21	
Le diagnostic thermique	22
– Schéma d'un diagnostic thermique, 22	

Le diagnostic acoustique	23
– Schéma d'un diagnostic acoustique, 23	
– Quelques conseils, 23	

Du programme à la conception

Réparer	26
– Remettre les fenêtres en état, 26	
– Remettre en état les structures, 26	
– Ravalement des façades, 26	
– Remanier ou refaire la toiture, 26	
– Refaire la terrasse, 26	
Aménager	27
– Installer le chauffage, 27	
– Améliorer la ventilation, 27	
Transformer	28
– Redistribuer, regrouper, diviser, 28	
– Quelques conseils relatifs aux murs et cloisons, 28	
La maîtrise d'œuvre	29

De la conception à la réalisation

Les exécutants	32
– Pour les petits travaux, 32	
– Pour les travaux importants, 32	
Le marché des travaux	33
– Déroulement des travaux, 33	
– Règlement des travaux, 33	

TREIZE EXEMPLES DE TECHNIQUES DE RÉHABILITATION

1. Le nettoyage des façades

Choix de méthodes de nettoyage de façades	39
Les différentes méthodes de nettoyage de façades	40
– Ruissellement d'eau, 40	
– Projection d'eau froide sous pression, 40	
– Projection d'eau chaude sous pression, 41	
– Sablage à sec, 41	
– Sablage hydropneumatique, 42	
– Procédé Thomann-Hanry, 42	
– Application de produits chimiques, 43	
– Procédés mécaniques, 43	
Première sélection de la méthode	44
Choix final en fonction de l'examen de la façade	45

2. L'entretien des couvertures

Les fonctions de la couverture	49
Pourquoi entretenir	50
– L'entretien préventif, 50	
– L'entretien curatif, 50	
Composition de la couverture	51
Diagnostic et remèdes	52
– Les éléments couvrants, 52	
– Les ouvrages de maçonnerie, 52	
– Les accessoires de la couverture, 53	
– Les collectes d'eau pluviale, 53	
– Les végétaux parasites, 53	
Le carnet d'entretien	54

3. Les ascenseurs

La création d'ascenseurs	57
Les différents types d'appareils	58
Les contrats d'entretien	59
Les dispositifs de protection	60
La rénovation des appareils anciens	61
Du bon usage de l'ascenseur	62

4. Les charpentes en bois des combles anciens

Les fonctions du comble	66
Les variations régionales	67
Les signes d'alerte	68
L'examen	70
– Les points de pénétration de l'eau, 70	
– Les tests de recherche des prédateurs des bois, 70	
L'intervention	71
Le vocabulaire des professionnels	72
– Le couvreur, 72	
– Le charpentier, 72	

5. Le cloisonnement

Fonctions d'une cloison	75
Choix d'un type de cloison en fonction des contraintes existantes	76
– Cloisons de distribution dans un même logement, 76	
– Cloisons de séparation entre logements, 79	
Autres critères pouvant influencer sur le choix d'un type de cloison	81
Travaux annexes	82
– Protection contre l'humidité, 82	
– Canalisations électriques, 82	
– Finitions, 82	

6. L'isolation des fenêtres anciennes

Les six procédés les plus courants d'isolation des fenêtres	84
– Installation d'un survitrage, 84	
– Installation d'un vitrage isolant, 84	
– Doublement de la fenêtre par l'intérieur, 84	
– Doublement de la fenêtre par l'extérieur, 85	
– Remplacement de la fenêtre par une menuiserie isolante avec conservation du dormant, 85	
– Remplacement complet de la fenêtre par une menuiserie isolante (ouvrant et dormant), 85	
Les différents éléments d'une fenêtre ancienne et ses défauts courants	86
Un jeu de l'oie pour choisir son procédé	88

7. La rénovation des revêtements de sols anciens

L'examen préalable	92
Les techniques proposées	92
Diagramme proposant des techniques adaptées	93
– Collage d'un revêtement de sol sur un carrelage ou un terrazolite existant, 94	
– Collage d'un revêtement de sol sur un parquet dans une pièce sèche, 94	
– Collage d'un revêtement de sol sur un parquet dans une pièce humide, 95	
– Pose d'un revêtement de sol sur un parquet existant pour une pièce humide, 95	
– Pose d'un revêtement de sol sur une chape de béton, 95	
– Reconstitution d'un platelage sur lambourdes en bois pour une pièce sèche, 96	
– Reconstitution d'un platelage pour une pièce humide, 97	
– Forme en béton pour une pièce humide, 97	
– Solution performante sur le plan acoustique, 97	
Labels, certificats et documents techniques	98
8. La rénovation des parquets anciens	
Deux types de structures courantes	101
Définitions de quelques mots techniques	101

Les différents types de parquets	103
Les désordres observés	104
– Défauts d'aspects, 104	
– Défauts de planéité et dévers, 105	
– Déformations et fléchissements importants, 106	
Quelques conseils et impératifs d'exécution	107

9. L'humidité : causes, dommages, diagnostic, remèdes

L'humidité et ses nuisances	110
Les origines de l'humidité	110
Les dommages de l'humidité	111
Le diagnostic général	112
Le diagnostic approfondi	112
Précautions à prendre lors de travaux de réhabilitation	113
Risques dus à l'application sur une paroi humide d'enduits «asphyxiants»	113
– Importance de la ventilation, 113	
– Dangers de la végétation, 113	
Quelques procédés pour réduire ou supprimer les causes d'humidité	114
Solutions parfois adoptées pour cacher les effets de l'humidité	115

10. Le confort thermique

Les données physiques du confort	119
Les données subjectives du confort	119
Pour améliorer le confort thermique	120
– Réduire les pertes, 120	
– Accroître les rendements, 121	
Les choix pour votre habitat	122
– Le logement et son chauffage, 122	
– Tenir compte des rythmes de vie, 122	
Habitat existant : analyse d'un exemple	123
Chauffage : comment décider ?	124

11. Les chaufferies collectives

Connaître l'état d'une chaufferie	126
Schéma général d'une chaufferie	127
Exploiter et entretenir une chaufferie	128
– La conduite et l'entretien, 128	
– Le suivi des consommations, 128	
– Les différentes prestations du contrat d'exploitation, 128	
Entretenir et améliorer un chaufferie	129
Rénover une chaufferie	130

Durée de vie des éléments	131
Références des principaux textes réglementaires	131

12. L'eau chaude sanitaire

Consommation et coût de l'ECS	134
Quelques principes relatifs à la production d'ECS	135
– Production à accumulation, 135	
– Production instantanée, 135	
– Semi-accumulation, 135	
– Bouclage et traçage, 135	
L'eau chaude sanitaire en habitat collectif	136
L'eau chaude sanitaire en maison individuelle	138
Entretenir, améliorer, rénover une installation d'ECS	139
Références réglementaires	140

13. La régulation du chauffage à eau chaude

Réguler et programmer : pourquoi et comment ?	143
Comment choisir une régulation ?	143
Les deux principes et les deux niveaux de régulation	144
Les composants	145
Les différentes techniques de régulation	146
Les exigences réglementaires	148

L'ENTRETIEN D'UN IMMEUBLE

Les visites et les contrats d'entretien	151
--	------------

Le carnet d'entretien	encarté
------------------------------------	----------------

Adresses utiles	159
Bibliographie	161
Index	163

Fiches documentaires d'entreprises	167
---	------------