

Nouvelles histoires d'eau ...

Nous avons évoqué, dans un précédent numéro de La Lettre, les différents problèmes liés aux installations privatives de plomberie. Mais le réseau d'un immeuble constitue un tout qui doit faire l'objet d'attentions particulières.

Il semble que les pouvoirs publics, tant sur le plan européen que national, aient décidé de s'intéresser à ce sujet.

Cette marque d'intérêt devrait se traduire par de nouveaux textes... et malheureusement par des travaux en perspective. Après l'amiante dans l'air, le plomb dans l'eau alimentera bien des discussions dans les années à venir. Faisons donc le point sur ces questions...

La chasse au plomb ...

Tout a commencé par une prise de conscience et une volonté des pouvoirs publics de faire reculer le saturnisme, maladie provoquée par l'ingestion du plomb, également appelé le "mal des taudis". Paradoxalement, si l'on connaît les effets de cette maladie sur le corps humain, elle est par contre très mal connue en ce qui concerne le nombre de personnes touchées, les zones à risque, et l'origine des intoxications au plomb. Il semble cependant que les cas les plus connus sont plutôt imputables au plomb contenu dans d'anciennes peintures, ingérées par des enfants.

Il n'en demeure pas moins que l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), la communauté européenne et le gouvernement français ont, tour à tour, décidé de s'occuper de ce phénomène.

Les secrétaires d'état au logement Louis Besson, et à la sécurité sociale, Bernard Kouchner ont même "déclaré la guerre" au saturnisme, et ont débloqué plusieurs dizaines de millions de francs, et une batterie de mesures pour tenter de faire disparaître cette maladie. Elles doivent porter sur la suppression des peintures au plomb subsistant dans certains logements très anciens ou insalubres. Il est d'ailleurs à craindre, en tant que contribuable, que des logements à démolir, insalubres mais squattés, ne fassent l'objet de la part d'organismes publics, de réfection avant démolition, de façon aussi inutile que coûteuse.

Ces mesures sont principalement

basées sur un projet de directive européenne qui prévoit de faire passer la teneur en plomb dans l'eau potable, de 50 microgrammes par litre à 25 microgrammes en cinq ans, et à 10 microgrammes d'ici à quinze ans. Dans le même temps, les autorités européennes envisagent déjà de modifier la norme pour la baisser encore! Selon une enquête commandée par les industriels français de l'eau, citée par l'hebdomadaire Le Point, plus de la moitié des installations françaises délivreraient une eau dépassant le seuil admis par le projet de directive.

Des travaux coûteux...

Si l'on ne peut qu'approuver la volonté de réduire le saturnisme en Europe et en France, on peut par contre craindre les conséquences économiques d'un tel programme.

Des études réalisées, il apparaît que le coût des mises en conformité des installations de plomberie s'élèverait à

560 milliards de francs pour l'Europe, dont 120 milliards uniquement pour la France.

Quels seront les immeubles concernés? Le décret n° 95-363 interdit depuis le 7 avril 1995 la pose de canalisations en plomb pour les réseaux publics et privés, d'eau destinée à la consommation humaine.

L'arrêté du 10 juin 1996 interdit l'usage des brasures (soudures) contenant du plomb sur les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine à partir du 15 août 1997. On peut donc penser que tous les immeubles construits à partir de 1995 ne seront pas touchés par les travaux prévisibles de remplacement des canalisations. Mais les autres?

Certes, le projet de directive prévoit trois possibilités de dérogations de trois années, soit un délai total de mise en conformité de 24 années.

Mais, ces délais passés, c'est semble-t-il l'ensemble des canalisations privées et publiques qui devront être remplacées.

Si le remplacement des réseaux publics d'adduction est provisionné depuis plusieurs années dans les comptes des collectivités locales et des distributeurs d'eau, il n'en est pas de même en ce qui concerne les réseaux privés des immeubles, qui concernent quelques 10 millions de logements en France. Or, rien que pour Paris, on estime que

Nos filiales changent de nom ...

Depuis le début de cette année, deux de nos filiales ont changé de nom. Ainsi, le cabinet HINFRAY HUCHERY s'appelle désormais LOISELET, DAIGREMONT, HINFRAY & Associés, et la SA Guy TURCAS s'appelle LOISELET, DAIGREMONT, TURCAS & Associés.

Ces changements de noms sont pour nous le signe de l'importance que nous marquons à ces sociétés, et aux clients qui leur accordent leur confiance.

Ils sont aussi la marque extérieure de notre programme d'harmonisation de nos méthodes de travail, afin de vous apporter un service toujours meilleur.

le coût total de remplacement des canalisations s'élèvera à une somme variant selon les cas entre 30 000 et 100 000 F par logement, ce qui représente un total de 12,5 milliards de francs.

Comme pour l'amiante, les portes d'ascenseurs ou de garages, et bien d'autres cas, le propriétaire immobilier est pris une fois de plus en otage d'une réglementation coûteuse qu'il n'a pas souhaitée.

On regrettera ensuite que l'on s'apprête à prendre des mesures pour traiter un phénomène dont on ne connaît ni l'importance réelle, ni si elle seront de nature à y apporter un traitement efficace...

Le traitement d'eau...

L'évocation de ces travaux prévisibles sur les canalisations d'eau, nous permet de faire le point sur la réglementation relative au traitement d'eau qui est actuellement en cours de modification.

Le décret 95.363 du 5 avril 1995 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, évoqué plus haut, trouve sa source dans la directive européenne 75.440 du 16 juin 1975.

Ce décret, dont les arrêtés d'application sont attendus pour cette année, définit les limites de responsabilités du distributeur d'eau. Le propriétaire d'un immeuble est responsable de la qualité de l'eau distribuée aux usagers, la responsabilité du distributeur s'arrêtant au point de raccordement du réseau public de distribution. La responsabilité du propriétaire d'immeuble est aussi engagée vis-à-vis du service public en cas de retour d'eau dans le réseau public.

Les réseaux...

Le projet d'arrêté d'application devrait définir les points importants relatifs à la qualité de l'eau distribuée aux usagers (eau froide et chaude sanitaire). L'installation intérieure de distribution est définie comme étant l'ensemble des réseaux situés en aval du point de livraison défini par le service chargé du réseau public.

Les installations intérieures comprennent :

(a). le réseau d'eau pour usage alimentaire et sanitaire (eau froide et eau chaude sanitaires),

(b). le réseau technique (chauffage, climatisation et arrosage),

(c). le réseau professionnel (usages à caractère professionnel y compris réseau incendie).

Ces réseaux doivent être équipés de dispositifs de protection et doivent être conçus pour interdire tout mélange ou retour d'eau d'un réseau à l'autre. Le raccordement au réseau public doit être protégé par un dispositif empêchant tout retour d'eau.

Les produits autorisés...

Les produits et procédés de traitement des eaux sanitaires utilisables sur les réseaux de type (a) sont définis comme dispositifs de traitement complémentaire de la qualité de l'eau.

Les produits autorisés utilisables en traitement complémentaire de la qualité de l'eau sont fixés par la circulaire du 27 mai 1992 :

(1) Produits de désinfection ou d'oxydoréduction : chlore, hypochlorite de calcium, hypochlorite de sodium, chlorite de sodium, dioxyde de chlore, anhydride sulfureux, bisulfite de sodium, sulfite de calcium, métabisulfite de sodium, permanganate de potassium, ozone, oxygène, air, peroxyde d'hydrogène.

(2) Procédés de désinfection : rayonnement ultraviolet, générateur d'ozone.

(3) Produits inhibiteurs de tartre ou de corrosion : silicates alcalins, polyphosphates alcalins, orthophosphates et sels de zinc.

(4) Supports minéraux de traitement: sables, argiles, charbon actif, alumine activée, carbonates mixtes, calcium-magnésium, membranes minérales, argiles cuites, anthracite, pierre ponce, pouzzolane, grenat, anneaux rashing en terre cuite.

(5) Autres produits : traitement par résines échangeuses d'ions : une liste précise des résines autorisées définit les limites d'emploi de ces procédés.

Les autres dispositions...

Les dispositifs de traitement complémentaire de l'eau, et les produits de traitement doivent, pour les installations collectives, être placés dans un local ou une enceinte exclusivement réservé à cet usage (un délai d'un an pour la mise en conformité est prévue

à compter de la publication de l'arrêté). Les dispositifs permettant la prise d'échantillon d'eau doivent être placés en amont et en aval immédiat des échangeurs de chaleur et des installations de traitement des eaux.

Toute canalisation de rejet desservant des réservoirs ou équipements de traitement d'eau, doivent comporter une rupture de charge par mise à l'air libre (un délai de deux ans est prévu à dater de la publication de l'arrêté).

Le propriétaire aura obligation de tenir un carnet sanitaire spécifique (un de plus !) à l'exploitation des installations de traitement d'eau.

Les dispositifs de traitement d'eau doivent être entretenus et vérifiés au moins tous les six mois, avec un minimum de prestations :

- Examen des conditions générales d'hygiène susceptibles d'influencer le traitement, et vérification de la présence des consommables nécessaires.

- Nettoyage et réglage des organes hydrauliques et électriques, pour assurer le bon fonctionnement des dispositifs.

- Évaluation de l'efficacité du traitement notamment au moyen d'analyses représentatives de la qualité de l'eau et du traitement.

- Diagnostic des travaux de réparation à réaliser.

- Obligation de conformité aux normes de sécurité sanitaire des produits et matériels utilisés dans les installations de traitement des eaux.

Tous les arrêtés d'application n'ont pas encore été publiés. Malheureusement, sur ce plan encore, la multiplication des textes entraînera une augmentation des obligations incombant aux propriétaires et copropriétaires. Si tous ces textes ont pour but d'améliorer la qualité du service de l'eau, on peut cependant regretter qu'ils auront pour conséquence certaine de renchérir le coût du service, à une époque où le prix de l'eau est lui-même en augmentation notable.

Il est donc évident, sur ce plan comme sur de nombreux autres (horaires de travail, charges sociales, charges fiscales) que l'évolution du coût des charges ne peut plus décemment être comparée à celle du coût général des prix.