

LA MAINTENANCE DES BATIMENTS

Cette notion est évidemment normale dans la vie d'un bâtiment.

Ce qui est nouveau, c'est la réflexion actuelle pour l'intégrer dès la construction. Cela se traduit pour partie par la réalisation du Divo. Ce dernier aborde la maintenance d'abord en terme de Sécurité des personnes. Mais indépendamment de ce document, la maintenance devient un sujet de Préoccupation du concepteur, ce qu'il était déjà en principe auparavant notamment dans les missions types de l'architecte. La recherche de moindres coûts de fonctionnements justifie cette préoccupation.

Le but de la maintenance est de déterminer la nature et la fréquence d'interventions d'entretiens de l'ouvrage.

Evidemment chaque responsable de bâtiment doit réaliser son propre guide. Il est fondamental qu'un document existe, car c'est la seule façon de l'entretenir rationnellement (donc au moindre coût) Et d'en avoir une traçabilité, ce qui peut être important en cas de désordre ou d'accident. Cela permet aussi d'établir des budgets annuels d'entretiens réfléchis. Des sociétés spécialisées en maintenance existent. Néanmoins c'est au responsable d'établir un document qui sera particulier à l'ouvrage à suivre.

Quatre familles me semblent devoir être analysées :

- 1) Les vrd
- 2) Le clos et couvert
- 3) L'intérieur
- 4) Les équipements

- 1) Les Vrd

On peut distinguer les Vrd visibles et non visibles

Vrd visibles : dallages, chaussées, signalisation, espaces verts, murs et murets, clôtures

Vrd invisibles : branchements divers, répurgations des réseaux divers, drains , arrosage , réseau incendie, séparateurs, relevages, fosses, chambres, vannes,

2) Le clos et couvert

On peut distinguer les façades et les couvertures

Les façades : murs rideaux, profils, joints, pierre, verre, bardage, enduits, dormants et ouvrants, désenfumages, quincaillerie, brises soleils, occultation

Les couvertures : couvertures traditionnelles, couverture métallique, étanchéité, descentes d'eau, accessoires de couvertures, lanterneaux et verrières, châssis ouvrants

3) L'intérieur

On peut distinguer la structure et l'aménagement intérieur

La structure : vs, cuvelage, dallage, éléments de structure porteuse, protections de cette structure, Planchers, joints, éléments architectoniques, éléments lourds de remplissages

L'aménagement intérieur : cloisons, portes, quincaillerie, serrures, placards, trappes, prises d'air, faux Plafonds, planchers techniques, sols, sièges fixes, revêtements muraux, faïence, signalétique

4) Les équipements

On peut distinguer les équipements climatiques et hydrauliques, les équipements électriques et Les autres installations

Les équipements climatiques et hydrauliques : chaudières, groupe froid, traitement de l'eau, réseaux, réservoirs, évacuations, corps de chauffe, accessoires, traitement de l'air, gaines, pompes, supprimeur, équipement sanitaire, colonnes, extinctions automatiques

Les équipements électriques : arrivées, groupe électrogène, onduleur, mise à la terre, armoires, éclairage, détection, autocom, câblage, sono, vidéo, contrôle d'accès

Les autres installations : portes de garage, portails, niveleurs, porte coulissante

Les équipements qui ont trait à la sécurité des personnes (détections, alarmes, issues de secours, sécurité des installations électriques et gaz...) sont évidemment les plus sensibles : cf visites des commissions de sécurité. Du reste, certains entretiens ou vérifications sont obligatoires à intervalles réguliers et suivant des modalités définies. La maintenance des bâtiments devrait se développer encore pour des questions de traçabilité de la vie de l'ouvrage et de gestion optimale.