

Diagnostic légionellose

Diagnostic Expertise
Vous allez apprendre :

DIAGNOSTIC LEGIONELLOSE

Responsable d'infections pulmonaires et autres pathologies respiratoires, la légionelle est une bactérie présente dans de nombreux logements.

Proliférant en milieu humide tel que les canalisations ou les réserves d'eau, la légionelle ne peut être détectée qu'après la réalisation d'un examen poussé : le diagnostic légionellose.

Textes de loi :

- Circulaire DGS/SD7A n° 2002-273
- Circulaire DGS/SD7A n° 2002-273 SD5C
- Circulaire DGS/VS 4 n° 98-771
- Circulaire DGS/SD7A 2002-273

Validité : Si la présence de légionelle est avérée, la réalisation d'un diagnostic légionellose sera recommandée chaque année.



- I. Un diagnostic facultatif mais important : le diagnostic immobilier légionellose
- II. Pourquoi un diagnostic immobilier légionellose ?
- III. Réalisation d'un diagnostic immobilier légionellose

I. Un diagnostic facultatif mais important : le diagnostic immobilier légionellose

Présenté comme facultatif, le diagnostic immobilier légionellose, ou diagnostic légionelles, peut pourtant parfois revêtir un caractère vital. En attestant de l'éventuelle présence de ces bactéries appelées légionelles, le diagnostic légionellose participe à la sécurité et au confort sanitaire d'un logement.

Proliférant dans l'eau (notamment stagnante), les légionelles ont besoin d'un environnement approprié pour se multiplier. L'eau chaude (entre 20 et 55°) représente le milieu le plus propice au développement de ces bactéries, présence que le propriétaire du logement concerné ne sera en mesure de certifier qu'à la suite d'un diagnostic immobilier légionellose.

Au sein d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement, un diagnostic légionellose peut repérer ces bactéries dans les systèmes de climatisation, les humidificateurs d'air, les installations réfrigérantes, les canalisations d'eau (ballon d'eau, cumulus, tuyaux), les piscines, les fontaines et plus généralement partout où l'eau est amenée à stagner (spa, réserves d'eau, etc.). Une fois installée dans les canalisations et autres environnements appropriés, la légionelle colonisera les parois jusqu'à les recouvrir d'un « biofilm », sorte de niche protectrice à l'intérieur de laquelle la bactérie pourra se multiplier à loisir. Grâce à divers prélèvements et analyse, seul un diagnostic immobilier de type diagnostic légionellose s'avère en mesure de localiser précisément les « biofilms » de la légionelle.

II. Pourquoi un diagnostic immobilier légionellose ?

Pourtant répertorié dans les diagnostics immobiliers facultatifs, le diagnostic légionellose n'en demeure pas moins d'une importance avérée. En effet, une fois le bacille de la légionelle installé dans les canalisations d'un logement, le propriétaire peut très rapidement se retrouver infecté. La simple inhalation d'une particule d'eau hébergeant la bactérie suffit à contaminer le sujet. Après une période d'incubation de 2 à 10 jours, cette dernière provoque une infection pulmonaire parfois mortelle (dans 15% des cas). L'utilité de s'assurer de la présence ou non de cette bactérie dans notre environnement immédiat (par la réalisation d'un diagnostic légionellose ou diagnostic légionelle) est donc bel et bien réelle.

Si des examens biologiques permettent de confirmer l'infection d'un sujet présentant certains symptômes caractéristiques (état grippal, toux, parfois douleurs musculaires), la prévention en amont effectuée au travers d'un diagnostic légionellose de son habitat apparaît toutefois comme essentiel. L'intérêt de ce diagnostic immobilier devrait plus particulièrement être pris en compte par des personnes pouvant être considérées comme sujets à risque : personnes d'âge avancé, présentant des maladies respiratoires chroniques, du diabète, des maladies immunodépressives, sous traitements immunosuppresseurs, tabagiques ou encore alcooliques.

En France, un peu plus de mille infections par la légionelle sont recensées chaque année depuis 2006. Le recours au diagnostic légionellose (diagnostic immobilier en constante progression) permet désormais de détecter plus efficacement les foyers d'apparition, notamment dans les bâtiments destinés à recevoir du public (établissements thermaux, hôpitaux, établissements de soins, etc.).

III. Réalisation d'un diagnostic immobilier légionellose

Tout en étant facultatif, le diagnostic légionellose (ou diagnostic légionelle) n'en est pas moins réglementé. Le professionnel en charge de la réalisation de ce diagnostic immobilier respectera scrupuleusement les diverses étapes d'une marche à suivre prédéfinie :

- Le diagnostic légionellose ne peut être correctement effectué sans l'établissement préalable d'un état des lieux. Un état des lieux destiné à identifier les dangers potentiels.
- Le diagnostiqueur s'attachera ensuite à repérer les éventuelles zones à risques présentes au sein du bâtiment telles que les coudes de canalisation, les ballons d'eau chaude, etc.). Outre l'examen visuel indispensable, un diagnostic légionellose correctement établi devra comporter un certain nombre de relevés de température sur divers points sensibles du réseau de canalisation. Mesure du PH de l'eau et présence de corrosion seront également des points sur lesquels le diagnostiqueur fera preuve d'une attention particulière.
- Une fois l'élément potentiellement pathogène localisé, le professionnel effectuera plusieurs prélèvements destinés à être analysés en laboratoire.

Enfin, après la réalisation d'un diagnostic immobilier légionellose, le professionnel rédigera un bilan d'audit à l'attention du propriétaire. Ce bilan servira de base à la constitution d'un « carnet de santé » du réseau d'eau du logement servant tout autant de manuel d'entretien que de recueil de conseils. Si la présence de légionelle est avérée, il sera conseillé au propriétaire de renouveler ce diagnostic légionellose chaque année.