RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ars Agence Régionale de Santé Île-de-France

GUIDE

DE BONNES PRATIQUES

Pour les visites d'inspection en vue d'une procédure d'insalubrité

Seine - Saint - Denis 93

Ville de Villepinte · Neuilly sur Marne · Ville de Gagny www.gagny.fr · Rosny sous-Bois · Saint Denis · Pierrefitte sur Seine

INTRODUCTION

Avec plus de 28.000 logements "potentiellement indignes", soit 7,5% du parc privé en Seine-Saint-Denis, la lutte contre l'insalubrité représente un enjeu majeur dans le département.

Les agents en charge de la lutte contre l'habitat insalubre et plus particulièrement les inspecteurs et inspectrices de salubrité des collectivités territoriales et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sont en première ligne pour réaliser des enquêtes dans les logements, évaluer si les désordres constatés relèvent de l'insalubrité et initier les procédures les plus adaptées pour la résorber.

Aussi, le « guide de bonnes pratiques pour les visites d'inspection en vue d'une procédure d'insalubrité » a été élaboré afin d'une part d'accompagner les agents dans l'exercice de leurs missions et d'autre part d'homogénéiser les pratiques dans le département. Ce document n'a pas de valeur juridique. Il s'agit d'un guide pratique dont l'objectif est, pour chacune des situations susceptibles d'être rencontrées par les agents sur le terrain, de rappeler le cadre réglementaire qui s'applique, et de donner des outils et des pistes pour caractériser les désordres.

Ce document est le fruit d'un travail collectif, initié par l'ARS et le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Saint-Denis, et ayant mobilisé au total six collectivités territoriales – que chacun et chacune en soient tout particulièrement remerciés :

- **Pilotage :** Marie FRANCOIS-MARSAL (ARS - DD93)
- **Rédaction :**
  - Kahina BENISSAD, Marie FRANCOIS-MARSAL, Noémie LEPUIL, Nadia ZAID (ARS - DD93)
  - Claire KERIVEL, Anna LLORCA, Koulouthoume MOHAMED (ville de Saint-Denis)
  - Maëlle FRETIGNE (ville de Pierrefitte-sur-Seine)
- **Participation au groupe de travail, consolidation et relecture :**
  - Isabelle ASTUTO, Kahina BENISSAD, Stéphane CARRARA, Marie FRANCOIS-MARSAL, Delphine GIRARD, Adeline JACQUOT-HACHE, Noémie LEPUIL, Nadia ZAID (ARS - DD93)
  - Maël TICHANI (ville de Gagny)
  - Hessia YAHIANI (ville de Neuilly-sur-Marne)
  - Maëlle FRETIGNE (ville de Pierrefitte-sur-Seine)
  - Olivia LE DEM (ville de Rosny-sous-Bois)
  - Claire KERIVEL, Anna LLORCA, (ville de Saint-Denis)
  - Radia OMARI (ville de Villepinte).

Le groupe de travail remercie également Eddy FAURE et Fanny RIEUNIER du Laboratoire central de la préfecture de police (LCPP), Yannick LECOIN de l'ARS Occitanie et Carla ALENDURO SILVA de l'ARS Ile-de-France pour leur lecture attentive des chapitres relatifs à leur domaine de compétence et leurs conseils.

La première version de ce travail a été éditée en mars 2024. Elle est amenée à évoluer et à être actualisée en fonction des besoins et de l'évolution de la réglementation.

Les photographies illustrant les désordres présents dans les logements sont tirées des rapports de visites de l'ARS - DD93 ou des services d'hygiène des collectivités du département, sauf mention contraire.

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 GENERALITES SUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES PROCEDURES D'INSALUBRITE 1

1.1. Procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne 2

1.1.1. Lutte contre l'habitat indigne et procédures administratives 3

1.1.2. Les procédures pénales 5

1.1.3. Recours aux procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne 7

1.2. Du signalement à la levée de l'arrêté et réseau d'acteurs ...9

1.2.1. Du signalement à la levée d'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité 9

1.2.2. Réseau d'acteurs : Quand, Pourquoi, Comment ? 10

1.3. Instruction des saisines par l'ARS 14

1.3.1. Liste des éléments nécessaires à une saisine 14

1.3.2. Rappels sur les compétences, l'habilitation et l'assermentation des inspecteurs/trices de salubrité 16

1.4. Equipement de l'inspecteur / inspectrice de salubrité en visite 20

Chapitre 2 BONNES PRATIQUES DE TERRAIN POUR LES INSPECTEURS / INSPECTRICES DE SALUBRITE 22

2.1. Environnement général (parties communes d'un immeuble collectif et pavillon divisé) 23

2.1.1. Parties communes extérieures 23

2.1.2. Parties communes intérieures 24

2.1.3. Entretien général des parties à usage commun des bâtiments et abords et jardins 25

2.1.4. Division pavillonnaire 27

2.1.5. Transformation/construction de dépendances/abris de jardin/ … en lot d'habitation 28

2.2. Nature et configuration du logement 29

2.2.1. Pièce de vie et pièce de service : caractéristiques et équipements 29

2.2.2. Locaux impropres à l'habitation (caves, sous-sols et locaux semi-enterrés, combles) 31

2.2.3. Ouvrants, éclairement naturel, prospect 35

2.2.4. Hauteur sous plafond 39

2.2.5. Configuration exiguë 40

2.3. Conditions d'occupation du logement (suroccupation) ... 42

2.4. Risques liés à l'électricité, au monoxyde de carbone et au plomb 44

2.4.1. Evaluation du risque électrique 44

2.4.2. Evaluation du risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) 54

2.4.3. Evaluation du risque d'intoxication au plomb 61

2.5. Désordres de type chauffage ; ventilation ; humidité, moisissures et champignons ; isolation 63

2.5.1. Désordres relatifs au chauffage 63

2.5.2. Désordres relatifs à la ventilation 64

2.5.3. Désordres relatifs à l'humidité, aux moisissures et aux champignons 67

2.5.4. Désordres relatifs à l'isolation, constructions précaires 70

2.6. Désordres liés au réseau d'eau 72

2.6.1. Généralités 72

2.6.2. Réseau permettant l'alimentation en eau du logement 73

2.6.3. Réseau permettant l'évacuation des eaux pluviales ..74

2.6.4. Réseau permettant l'évacuation des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) 75

2.7. Désordres liés aux équipements pouvant entraîner des accidents 76

2.7.1. Généralités 76

2.7.2. Désordres relatifs aux escaliers 77

2.7.3. Désordres relatifs aux fenêtres, balcons, terrasses, loggias 79

2.7.4. Autres situations pouvant entraîner un risque de chute de personnes ou de chute d'éléments 81

2.8. Désordres structurels 83

2.9. Désordres relatifs aux nuisibles 84

2.10. Gestion des situations d'incurie 85

Chapitre 3 PROPOSITION DE PLAN DE FORMATION POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS ET LES AGENTS DE LA LHI 87

3.1. Prévoir un plan de formation interne à l'arrivée de l'agent 88

3.1.1. Formation théorique 88

3.1.2. Formation pratique 88

3.2. Participation à des formations externes 89

3.2.1. Formations proposées par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne : 89

3.2.2. Autres exemples de formations : 90

3.2.3. Rencontre des partenaires 90

GLOSSAIRE

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ARS : Agence régionale de santé

CAA : Cour administrative d'appel

CAF : caisse des allocations familiales

CE : Conseil d'Etat

CODERST : Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques

CONSUEL : Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité

CCH : Code de la construction et de l'habitation

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CLS : Contrat local de santé

CLSM : Contrat local de santé mentale

CNFPT : Centre national de la fonction publique territoriale

CSP : Code de la santé publique

CVRH : Centre ministériel de valorisation des ressources humaines

DAC : Dispositif d'appui à la coordination

DG ARS : Directrice générale de l'Agence régionale de santé

DGD : Dotation générale de décentralisation

DRIHL : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

EHESP : Ecole des hautes études en santé publique

ELAN (loi) : Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EPI : Equipement de protection individuelle

EPT : Etablissement public territorial

HSD : Habitat santé développement

LCPP : Laboratoire central de la préfecture de police

LHI : Lutte contre l'habitat indigne

ICARS : Inspecteurs et contrôleurs désignés par la /le DG ARS

ISPC : Immobilière sociale plaine commune

PNLHI : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

PV : procès-verbal

SCHS : Service communal d'hygiène et de santé

TA : Tribunal administratif

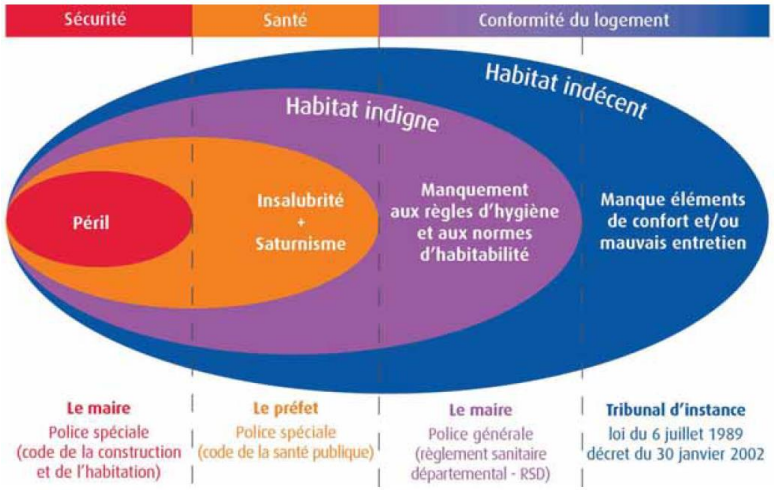
TJ : Tribunal judiciaire

ULII : Unité de lutte contre l'immigration irrégulière

Chapitre 1 GENERALITES SUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES PROCEDURES D'INSALUBRITE

1.1. Procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans la lutte contre le mal-logement :



Source : La lutte contre l'habitat indigne, Guide pratique à l'usage des Maires, Agence Régionale de Santé, janvier 2015

La non-décence

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. 5 critères sont pris en compte et sont détaillés dans le **Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002** :

- La surface minimale
- L'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire
- L'absence d'animaux nuisibles et parasites
- La performance énergétique
- La mise à disposition de certains équipements (en cas de logement meublé, la présence d'un minimum de meubles est obligatoire, la liste est indiqué dans le **Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015**)

Un logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne peut être considéré comme un logement décent.
La décence relève des relations contractuelles entre un bailleur et son locataire.

L'indignité

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement défini l'habitat indigne dans l'article 1-1, créé par la **loi 2014-366 du 24 mars 2014** : **« Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »**

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables, ni les logements non-décents.

L'habitat indigne n'est pas non plus lié au respect des normes de construction, qui évoluent avec le temps.

L'insalubrité et le saturnisme et le péril entrent dans l'indignité.

L'article 1331-22 du Code de la Santé Publique précise que « Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est **insalubre**. La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre. »

Les décrets pris en application de l'article L. 1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L. 1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité.

Par ailleurs, l'article R. 1331-17 du Code de la Santé Publique précise que «sont par nature **impropres à l'habitation** et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23 :

1° Les caves, quels que soient les aménagements et transformations qui leur sont apportés ;

2° Les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou de configuration exiguë, sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23. »

1.1.1. Lutte contre l'habitat indigne et procédures administratives

Les procédures administratives mobilisent les **administrations publiques territoriales** (EPCI, Villes et Département) ainsi que les **services de l'Etat et les agences en département** (Préfecture, DRIHL, ARS, DDFIP, CAF).

Le concours de ces différentes institutions mène à des médiations et des mises en demeure, et à la prise de **décisions exécutoires ordonnant des mesures aux propriétaires telles que la réalisation de travaux de réhabilitation, l'hébergement** pendant ou à l'issue des travaux **ou le relogement des occupants** ainsi que **l'interdiction de la mise à disposition des locaux en cas d'impropres**. La mise en place de certaine de ces procédures administratives (arrêtés d'insalubrité ou de mise en sécurité au titre des articles L. 511-11 et L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) entraînent la suspension des loyers et des aides au logement et la prorogation du bail.

A défaut de l'exécution de ces prescriptions, les pouvoirs publics se substituent aux propriétaires pour la mise en sécurité des occupants et la réalisation de **mesures d'office** (hébergement, travaux ou relogement).

Deux évolutions juridiques majeures :

Le 16 septembre 2020, le gouvernement a adopté une ordonnance relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations (**Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations**). Cette ordonnance a été complétée par le **Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations**. **Ces textes sont entrés en vigueur le 1er janvier 2021 et leurs dispositions sont applicables aux arrêtés notifiés à partir de cette date.**

Le décret du 29 juillet 2023 introduit une section relative aux règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés dans la partie réglementaire du Code de la Santé Publique (CSP) et vient remplacer en partie les règlements sanitaires départementaux (**Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés**).

L'arrêté préfectoral n°2024-0496 du 12 février 2024 et publié le même jour vient compléter ce décret pour le territoire de la Seine-Saint-Denis.

NB : Le décret du 20 juillet 2023 intègre dans le CSP les dispositions relatives à l'entretien et à la bonne utilisation des foyers et appareils de chauffage (**Décret n° 2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée**).

Partage des prérogatives entre le représentant de l'Etat et le maire

Le partage des prérogatives en matière de lutte contre l'habitat indigne repose sur les différents pouvoirs de police spéciale du maire et du représentant de l'Etat (le préfet en Seine-Saint-Denis).

- **Police spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations (CCH L.511-1 et suivants). L'autorité compétente est :**

1) Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2, sous réserve s'agissant du 3° de la compétence du représentant de l'Etat en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement :

« 1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ; »

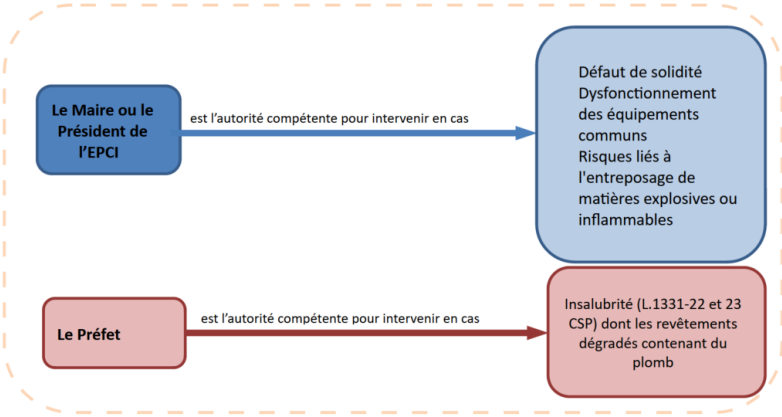
2) Le représentant de l'Etat dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article :
« 4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique. »

- **Police du préfet (action conjointe maire-préfet) : Danger sanitaire ponctuel et imminent (CSP L. 1311-4)** *Exemple : dans un logement, l'installation électrique présente un danger, mais le logement ne présente pas de désordres d'insalubrité.*

- **Police générale du maire : en matière de sécurité (CGCT L2212-1 et L2212-2)** *Ex : suite à une visite, un bâtiment semble pouvoir s'effondrer à tout moment. La procédure est accélérée (pas de désignation au TA) et le Maire prend la responsabilité d'évacuer et héberger les occupants.*

- **Police générale du maire : en matière de contrôle et de prescription en cas d'infraction aux règles d'hygiène et de salubrité.**

Ex : suite à une visite, les désordres relevés sont insuffisants pour la prise d'un arrêté de traitement d'insalubrité, mais réels. Le propriétaire est informé de ces infractions par le biais d'une mise en demeure, d'un procès-verbal d'infraction menant à une contravention.



Source : SCHS de la Ville de Saint-Denis, 2023

Les différentes procédures d'insalubrité et de situations d'urgence :

- **Danger sanitaire ponctuel, basée sur l'article L1311-4 du CSP** : à utiliser en cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité, lorsqu'il n'y a par ailleurs pas d'insalubrité. *Ex : en cas de :*
  - *Risque d'intoxication au monoxyde de carbone ;*
  - *Accumulation anormale de déchets putrescibles ;*
  - *Installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution ou d'incendie ;*
  - *Absence de chauffage en hiver ;*
  - *Absence d'eau potable ;*

  Aucune mise en demeure du propriétaire n'est nécessaire. Suite à la saisine, le Préfet édicte l'arrêté mais c'est le Maire qui est chargé de son exécution. Les délais laissés pour réaliser les travaux sont de quelques jours. En cas de défaillance du propriétaire, c'est la collectivité qui réalise les travaux d'office.

- **Danger imminent et insalubrité, basée sur l'article L.511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),** à utiliser en cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité, dans un contexte d'insalubrité. *Ex en cas de :*
    - *Les mêmes critères énoncés précédemment, mais dans un contexte d'insalubrité ;*
    - *La présence de plomb accessible.*

  L'arrêté est pris sans mise en demeure préalable du propriétaire, les délais laissés pour réaliser les travaux sont de quelques jours. En cas de défaillance du propriétaire, le préfet est responsable de la réalisation des travaux d'office.

- **Traitement de l'insalubrité, basée sur l'article L.5111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).** Le caractère insalubre est défini par la notion de danger pour la santé ou sécurité des occupants :

    - Insalubrité remédiable : lors de la prise de l'arrêté, une liste de préconisation est réalisée par la préfecture permettant de lever l'insalubrité du logement. Une fois ces travaux réalisés, l'arrêté peut être levé. En cas de défaillance, c'est le préfet qui se substitue et qui réalise les travaux d'office.
    - Insalubrité avec interdiction définitive à l'habitation : peut seulement être utilisée dans deux situations :
        - *Il n'y a aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ;*
        - *Les travaux nécessaires à résorber la situation d'insalubrité sont plus coûteux que la démolition et la reconstruction ;*

      Ex : lorsqu'un immeuble présente trop de désordres en parties communes et privatives. Une étude d'architecte permettant une évaluation comparative des coûts est réalisée, et selon les conclusions, un arrêté d'insalubrité « irrémédiable » peut-être pris pour l'ensemble de l'immeuble.
    - Locaux impropres à l'habitation : il s'agit des locaux par nature impropres comme les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur
    - Locaux manifestement suroccupés : Il est demandé au responsable de cette suroccupation (propriétaire ou occupant) de procéder au relogement des occupants.
      NB : sont ciblées les suroccupations organisées par un tiers (propriétaire, locataire en titre, etc.)

1.1.2. Les procédures pénales

Les infractions pénales rencontrées lors du traitement d'une situation d'indécence ou d'insalubrité, en grande majorité d'entre elles des délits, relèvent du code de la construction et de l'habitation, du code de la santé publique et du code pénal et sont traitées par le parquet du Tribunal Judiciaire de Bobigny.

L'article 40 du Code de la Procédure Pénale indique que « **toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs**. »

Ainsi, une procédure judiciaire peut être entamée lorsqu'une atteinte à la protection des occupants est constatée, et ce notamment :

- Lorsqu'un propriétaire loue un bien frappé d'un arrêté municipal de mise en sécurité (ordinaire ou imminent) ou d'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité,
- Si le logement est surpeuplé ou manifestement dangereux pour les habitants,
- Les menaces, intimidations et dégradations du lieu occupé –comprenant notamment les coupures d'eau et d'énergie– peuvent faire l'objet d'une condamnation,
- La perception indue des loyers malgré la suspension de ceux-ci,
- Le non-respect des prescriptions faites dans le cadre des arrêtés : interdiction d'habiter, travaux, cessation d'une situation de suroccupation, obligation de reloger.

En outre, si le non-respect des prescriptions effectuées dans les mises en demeures pour infraction aux règles d'hygiène et de salubrité n'est pas un motif systématique de saisine du procureur, leur violation répétée peut dans certains cas conduire à une mise en danger de la vie d'autrui et donc faire l'objet du déclenchement d'une procédure pénale.

Enfin, « **la soumission d'une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont connus de l'auteur des faits, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine** » (CP : art. 225-14), est la seule infraction du code pénal visant directement l'habitat indigne.

Les signalements et la décision d'engager la procédure adéquate

Les signalements, les plaintes ou les dénonciations d'infractions pénales sont effectués par les particuliers auprès du commissariat, du Procureur de la République ou, dans le cas du TJ de Bobigny, auprès du Substitut du Procureur désigné comme magistrat référent pour l'habitat indigne.

Les pouvoirs publics (officiers ou fonctionnaires) doivent également aviser le commissariat ou le procureur dédié des crimes ou délits dont ils ont connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, et lui transmettre toutes les pièces et renseignements relatifs.

Le procureur dispose ensuite de l'opportunité des poursuites en fonction de la répétition et de la gravité des faits et des éventuels antécédents.

Le particulier peut intenter un recours en cas de classement sans suite, ce que ne peuvent pas faire les pouvoirs publics qui acceptent alors la décision du procureur de ne pas poursuivre.

La procédure pénale – mise en demeure, compositions pénales ou poursuites pénales

Dans le cas d'une infraction de faible gravité, lorsque l'auteur des faits les reconnait et que ceux-ci n'amèneraient pas à une condamnation supérieure à 5 années de détention, le procureur référent en matière de lutte contre l'habitat indigne peut choisir de mettre en demeure le propriétaire de se conformer à la loi ou décider d'une composition pénale visant à proposer des sanctions et des réparations au propriétaire, qui lui sont présentées par l'intermédiaire d'un délégué du procureur ou d'un médiateur.

Dans le cas d'un délit, le procureur peut engager une poursuite pénale à l'encontre des propriétaires et ordonner une enquête judiciaire qu'il diligente par le biais de la police judiciaire.

Les pouvoirs publics (EPCI, Ville, département, établissements publics tels que l'ARS) **et la victime peuvent se porter partie civile aux trois étapes de la procédur**e (au dépôt de plainte, devant le juge d'instruction et devant le tribunal), tout comme les associations défendant un intérêt collectif qui ont été habilitées par la loi. Toutefois, **les personnes morales de droit public** (les administrations et établissements publics) **doivent pouvoir justifier d'un préjudice direct dans l'affaire traitée** (tel que des frais engagés pour le relogement ou les travaux), distinct de l'intérêt général dont la défense appartient au procureur.

Dans le cadre de l'enquête judiciaire et lorsque celle-ci porte atteinte à la liberté individuelle, le parquet –ou le cas échéant le juge d'instruction– saisit le juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire, ceci notamment afin de procéder aux visites nécessaires à l'évaluation des risques structurels et/ou liés à l'insalubrité d'un logement lorsque l'occupant ou le propriétaire s'oppose à la visite.

Condamnation

Voir en annexe la liste des comportements réprimés ainsi que des peines encourues correspondantes.

Indemnisation

En l'absence de paiement volontaire des dommages et intérêts auxquels le propriétaire a été condamné, les parties civiles peuvent solliciter un huissier de justice, ou bien saisir la commission d'indemnisation des victimes d'infraction (CIVI) ou le service d'aide au recouvrement des victimes d'infractions (SARVI).

GLTD-LHI

La circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne prévoit la mise en place **de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI) présidés par le procureur de la République** et réunissant, dans l'objectif d'en améliorer les échanges, la police judiciaire et les administrations et établissements publics, ainsi que la CAF, l'ADIL, la DDT, la brigade de contrôle et de recherche de l'administration fiscale ou tout autre acteur désigné par le procureur.

1.1.3. Recours aux procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne

Les procédures administratives peuvent être contestées par les administrés et faire l'objet d'un recours par les personnes qu'elles visent (propriétaires ou occupants). Ces recours peuvent être deux ordres :

- **Recours administratifs :**
  - Recours gracieux auprès du signataire de la procédure (maire ou préfet)
  - Recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé, uniquement pour les procédures d'insalubrité ou d'urgence établies par le représentant de l'Etat (pour la Seine-Saint-Denis : le préfet)

En règle général, la collectivité, le représentant de l'Etat ou le ministre chargé de la santé ne donne pas suite à ce type de recours, car cela reviendrait à revenir sur la décision prise par l'autorité compétente.

- **Recours contentieux auprès du tribunal administratif** (pour la Seine-Saint-Denis, TA de Montreuil)

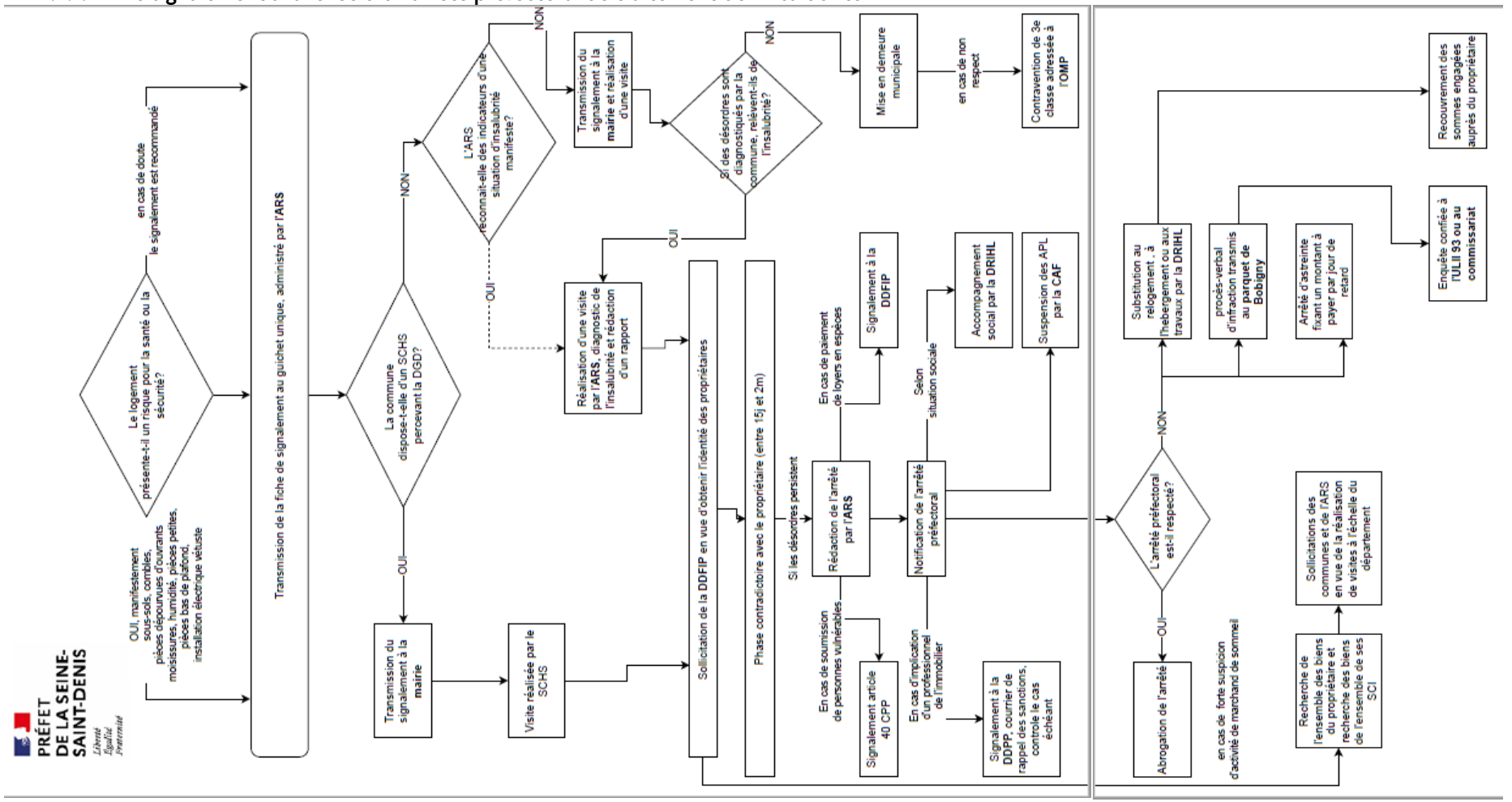
Dans tous les cas, les recours doivent être adressés dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté auprès de la personne référente.

Annexe : Liste des codes NATINF relatifs à la LHI (mise à jour mars 2021)

Texte et peines encourues par personne physique	Comportement Réprimé	Code NATINF personne physique	Code NATINF personne morale
CODE PENAL			
Art 225-14 (5 ans emprisonnement 150.000 € amende)	Soumission de personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement indignes	11703	25006
Article 225-15 §1 (7 ans emprisonnement 200.000 euros amende)	Même infraction commise à l'égard de plusieurs personnes	11706	31818
Article 225-15 §2 (7 ans emprisonnement 200.000 euros amende)	Même infraction commise à l'égard d'un mineur	23787	31819
Article 223-1 (1 an emprisonnement 15.000 € amende)	Mise en danger de la vie d'autrui	12312	22694
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION			
Article L.521-4 §1, al 2 (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Détérioration d'un local le rendant impropre à l'habitation pour faire renoncer l'occupant à son droit au relogement ou à un hébergement décent	25872	31833
Article L.511-22 §II (2 ans emprisonnement 75.000 € amende)	Mise à disposition d'un local aux fins d'habitation dans des conditions de sur-occupation malgré mise en demeure	26538	31831
Article L.511-22 §III 1° (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Destruction, dégradation ou détérioration de local faisant l'objet d'un arrêté de traitement de mise en sécurité dans le but d'en faire partir les occupants	25621	31837
Article L.511-22 §III 1° (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Destruction, dégradation ou détérioration de local faisant l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité dans le but d'en faire partir les occupants	22994	31829
Article L.521-4 §I, al 2 (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Menace ou acte d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre ou en situation d'insécurité à renoncer à son droit au relogement ou à un hébergement décent	25871	31832
Article L.521-4 §I, al 3 (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'un arrêté de cessation de la situation d'insécurité, de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	25873	31834
Article L.521-4 §I, al 4 (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Refus de reloger ou d'héberger l'occupant d'un local insalubre ou en situation d'insécurité	25874	31835
Article L.511-22 § I (1 an emprisonnement 50.000 € amende)	Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité	25875	31838
Article L.511-22 §III 2° (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter ou d'accéder à un local faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité	25876	31839
Article L.511-22 § I (1 an emprisonnement 50.000 € amende)	Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité	26537	31830
Article L.511-22 §III 2° (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter ou d'accéder à un local faisant l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité	3619	31826
Article L.123-3 §IV (1 an emprisonnement 50.000 € amende)	Refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter des travaux (travaux prescrits pour raisons d'insécurité) – établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27550	31840
Article L.123-3 § V (2 ans emprisonnement 75.000 € amende)	Location de chambre ou local dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation – établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27551	31841
Article L.123-3 § VI, al 2 (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Fait de dégrader, détériorer, détruire d'un local d'hébergement faisant l'objet d'un arrêté de cessation de situation d'insécurité pour en faire partir les occupants- établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27552	31842
Article L.123-3 § VI, al 3 (3 ans emprisonnement 100.000 € amende)	Habitation ou utilisation de mauvaise foi de local d'hébergement malgré interdiction administrative d'habiter ou d'utiliser les lieux pour raisons d'insécurité - établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27553	31843
Article L.123-4 (3.750 € amende)	Refus de fermer un établissement recevant du public non conforme aux règles de sécurité malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'Etat dans le département d'avoir à se conformer à l'arrêté pris en application de l'alinéa 1 de cet article L.123-4	23938	

1.2. Du signalement à la levée de l'arrêté et réseau d'acteurs

1.2.1. Du signalement à la levée d'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité



Logigramme édité par la préfecture de la Seine-Saint-Denis en 2022 indiquant l'ensemble des étapes d'une procédure d'insalubrité

1.2.2. Réseau d'acteurs : Quand, Pourquoi, Comment ?

Différents acteurs interviennent entre la 1ère visite et l'exécution de la procédure. Certains acteurs comme la préfecture et l'ARS sont indissociables de la lutte contre l'habitat insalubre, d'autres comme le LCPP et l'ADIL peuvent être mobilisés selon les situations.

Les services hygiènes des Villes sont au cœur du suivi du signalement et de la mise en œuvre de la procédure.

Le Guichet Unique via Histologe

Quand : au début de la procédure, Histologe est un guichet unique de dépôt des signalements. Il est mis en place progressivement sur toute la France.

Pourquoi : pour centraliser les signalements, les recenser et les suivre plus facilement.

Comment : le déploiement de la plateforme est en cours (https://histologe.beta.gouv.fr/). Chaque agent aura un compte lui permettant de visualiser les signalements réaliser par les partenaires et les administrés.

Le CCAS (centre communal d'action social) / Service Social Municipal – Départemental

Quand : tout au long de la procédure

Pourquoi : selon la situation de vulnérabilité des occupants, afin de s'assurer qu'ils ont un suivi social et pour les accompagner dans leurs démarches

Comment : dépend de l'organisation, mais par voie de signalement Service Hygiène / SCHS – CCAS – SSM

La DRIHL 93 (délégation départementale de la Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) et ses acteurs sociaux (HSD, ISPC)

Quand : lorsque la personne visée par l'arrêté préfectoral pour la réalisation des prescriptions est défaillante (relogement, hébergement, travaux).

Pourquoi : pour permettre la réalisation de travaux, d'un relogement ou d'un hébergement d'office, en demandant un recouvrement des frais à la personne visée par l'arrêté préfectoral. La DRIHL mobilise ses agents pour l'organisation et le suivi du chantier, l'accessibilité à des aides financières de l'ANAH, la mise en place éventuelle d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. La DRIHL finance également l'action d'acteurs sociaux (HSD ou ISPC pour la Seine-Saint-Denis) qui ont un rôle indispensable dans l'accompagnement des occupants sur le volet sanitaire et social (médiation pour les travaux, mise à jour des dossiers administratifs pour être prêt au relogement, etc.).

Comment : leur action coordonnée démarre après une demande de substitution par l'ARS en l'absence de la réalisation de mesures prescrites dans l'arrêté préfectoral. HSD possède également une convention avec l'ARS pour permettre certaines actions médico-sociales.

ANAH (Agence nationale de l'habitat)

Quand : dans le cadre de procédures incitatives ou coercitives pour la réhabilitation d'un habitat dégradé.

Pourquoi : pour accompagner les collectivités ou les propriétaires dans la réhabilitation d'habitats dégradés. L'ANAH est sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique. Elle met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants, définie dans le cadre de grands plans gouvernementaux.

Comment : par le financement d'études de repérage d'habitat indigne et de travaux de réhabilitation, notamment en cas de procédures d'insalubrité.

Service Logement de la Ville

Quand : suite à une visite chez un locataire

Pourquoi : pour faire le point sur la situation de demande de logement social selon la situation du logement (prioritaire ou non)

Comment : par voie de signalement SCHS /Service Logement

Le Parquet de Bobigny

Quand : d'après l'article 40 du Code de procédure pénale lorsque : « *Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs* ».

Pourquoi : pour entamer des poursuites à l'encontre du propriétaire ou de la personne responsable de l'infraction. Le Parquet mobilise ses équipes de police pour réaliser une enquête pénale et suit en parallèle l'évolution de la procédure administrative d'insalubrité.

Comment : Par le biais d'un signalement article 40 qui précise de type d'infraction (cf. chapitre précédent) et l'envoi de PV d'infraction en cas de non-respect d'un arrêté préfectoral. L'ensemble des pièces administratives relatives à la procédure d'insalubrité doit être envoyé au Parquet.

Services de police : municipale, nationale, cellule de l'ULII (Unité de lutte contre l'immigration irrégulière) dédiée à la lutte contre l'habitat indigne

Quand : tout au long de la procédure, en cas de menaces / d'intimidations.

Pourquoi : pour protéger l'occupant (ou le propriétaire selon les cas) en cas de menaces et entamer une enquête pénale, et pour protéger les inspecteurs ou inspectrices et agents de terrain lors de la visite.

Comment : par un dépôt de plainte, sur place ou en ligne pour les occupants. Par une demande au service d'hygiène ou à la mairie pour la police municipale ou au Parquet pour la police nationale ou l'ULII.

ADIL 93 (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Quand : tout au long de la procédure, par le propriétaire et/ou le locataire mais aussi pour les agents en charge de la LHI.

Pourquoi : l'ADIL est, une association qui offre des conseils juridiques, financiers et fiscaux sur toutes les questions relatives à l'habitat, pour le locataire, le propriétaire mais aussi les agents administratifs.

Comment : pour le 93 des permanences sont réalisées : https://www.adil93.org/ladil-de-seine-st-denis/permanences/. L'ADIL est également joignables par téléphone ou par mail.

Commission départementale de conciliation du 93 / Conciliateurs de justice

Quand : en cas de litiges entre le propriétaire et le locataire / le voisinage, lorsque la demande n'excède pas 5 000 €

Pourquoi : afin de trouver une solution à l'amiable au litige

Comment : en saisissant la commission ou conciliateur CONCILIATEURS DE FRANCE - Concilier pour Réconcilier

Laboratoire Central de la Préfecture de Police (LCPP)

Quand : suite à une visite, en cas de doute quant au risque d'intoxication au monoxyde de carbone

Pourquoi : suite à un signalement du SCHS ou Service hygiène ou de l'ARS, afin de vérifier que les équipements du logement ne présentent pas de risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

Comment : en réalisant un signalement avec photos pp-labcent-air@interieur.gouv.fr pour une demande d'information technique.

L'APPA, Association pour la Prévention de la Pollution Atmosphérique

Quand : lorsque malgré des désordres peu marqués (de type ventilation, humidité, moisissures) les occupants présentent des symptômes respiratoires qui semblent liés à la pollution de l'air au sein du logement.

Pourquoi : le Conseiller médical en Environnement Intérieur (CMEI) intervient sur prescription médicale lorsque le médecin traitant estime que l'état de santé de son patient pourrait avoir un lien avec l'état de son logement.

Comment : Contact général IDF : cmei-iledefrance@appa.asso.fr - Contact CMEI pour le 93 : kouandio.bouali@appa.asso.fr. Le CMEI mène une enquête environnementale au domicile.

La Fondation Abbé Pierre

Quand : tout au long de la procédure.

Pourquoi : afin d'accompagner les occupants dans une recherche de solution de relogement ou dans des démarches administratives et juridiques ou le propriétaire dans la rénovation de son logement.

Comment : grâce au formulaire de contact accessible sur le site www.fondation-abbe-pierre.fr.

Les Compagnons Bâtisseurs

Quand : lorsqu'une intervention dans le logement est nécessaire.

Pourquoi : pour réaliser des travaux de réparation et d'entretien, que l'on soit propriétaire ou locataire.

Comment : en se rendant sur le site : www.compagnonsbatisseurs.eu afin de trouver le site le plus proche de chez soi.

Annexe : schéma des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne au cours d'une procédure d'insalubrité

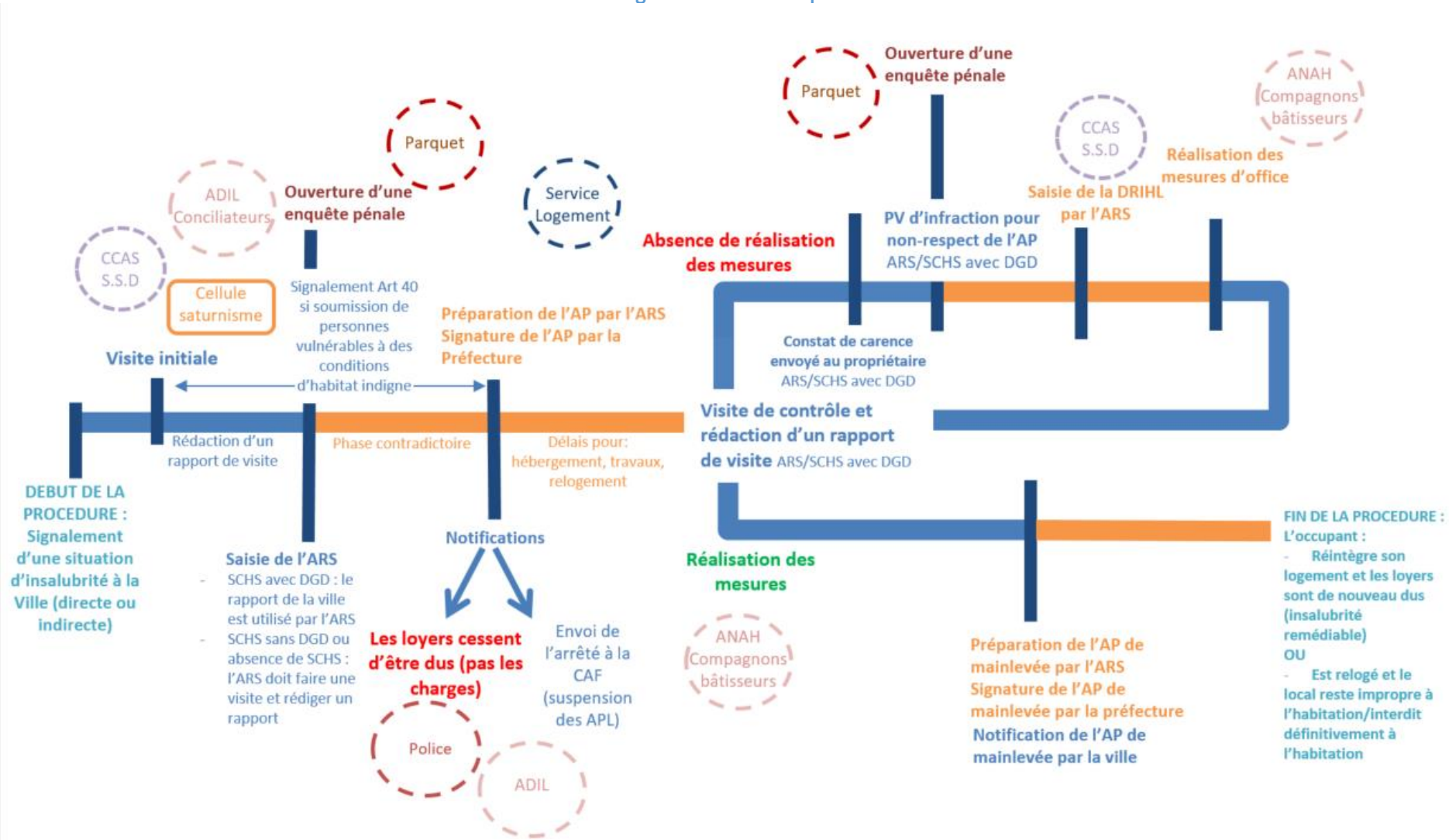


Schéma réalisé par le SCHS de la ville de Saint-Denis

1.3. Instruction des saisines par l'ARS

1.3.1. Liste des éléments nécessaires à une saisine

- **Saisine pour engager une procédure d'insalubrité :**

Commune avec SCHS sans DGD ou sans SCHS ➢ **La procédure sera conduite sur la base du rapport de l'ARS**	**Commune avec SCHS avec DGD ou toutes communes en cas de saisine pour un AP d'urgence de type L.1311-4** ➢ **La procédure sera conduite sur la base du rapport du SCHS / de la ville**
☐ Courriel de saisine ; ☐ Rapport de visite du service d'hygiène ou d'un autre service municipal saisissant l'ARS pour suspicion d'insalubrité ; Facultatif : ☐ Eventuellement : relevé de propriété des finances publiques et/ou fiche de renseignements du SPF ; ☐ Eventuellement : copie des baux de location et des quittances de loyer, si possible ; ☐ Eventuellement : copie des éventuels courriers préalables à la saisine avec copie de l'avis de réception (preuve d'envoi de la lettre recommandée) ;	☐ Courriel de saisine; ☐ Rapport motivé, daté et signé par l'inspecteur et le directeur/la directrice du SCHS ; ☐ Relevé de propriété des finances publiques et/ou fiche de renseignements du SPF ; ☐ Extrait de Kbis si le propriétaire est une société ; ☐ Copie des baux de location et des quittances de loyer, si présents ; ☐ Copie des éventuels courriers préalables à la saisine avec copie de l'avis de réception ; ☐ Le cas échéant : rapport d'architecte évaluant les coûts de sortie d'insalubrité versus démolition et reconstruction lors de situation d'insalubrité supposée « irrémédiable » ; ☐ Le cas échéant : jugements d'expulsion et/ou congé de fin de bail ; ☐ Le cas échéant : signalement article 40 s'il a déjà été réalisé (situations urgentes) et n° de Parquet si connu ; ☐ Si la saisine concerne les parties communes d'un immeuble : • En territoire ABF : l'avis de l'ABF et la demande de l'avis de l'ABF + preuve de notification ; • Règlement de copropriété. ***NB : les courriers contradictoires sont désormais rédigés par l'ARS***

- **Saisine pour passer en mesures d'office auprès de la DRIHL (ne concerne que les SCHS avec DGD ou les communes dans l'incapacité de réaliser les mesures d'office pour les procédures de type L. 1311-4*) :**

☐ Courriel de saisine ;
☐ Rapport de visite de contrôle motivé, daté et signé par l'inspecteur et le directeur/la directrice du SCHS concluant au non-respect de l'arrêté ;
☐ Preuves de notification de l'arrêté préfectoral (courrier de notification et leurs AR ou certificat de remise en main propre et certificat d'affichage) ;
☐ Courriers de constat de carence adressés au(x) propriétaires et leurs preuves de notification ;
☐ En cas de procédure de type L. 1311-4 et de défaillance du maire pour réaliser les travaux : courrier du maire se déclarant dans l'incapacité de réaliser les travaux d'office et demandant une substitution par le Préfet (et donc la DRIHL) ;
☐ Fiches de renseignements relative aux occupants (coordonnées, identités, contrat de location, etc.).

Sans ces pièces justificatives, le recouvrement des mesures d'office par la DRIHL n'est pas possible. C'est l'ARS qui réalise systématiquement la demande de passage en mesures d'office auprès de la DRIHL (sauf s'il existe convention entre la ville et la DRIHL).

NB : En cas de courrier dont l'AR revient « destinataires inconnu à l'adresse » il est nécessaire de procéder à l'affichage du courrier pour qu'il soit réputé notifié.

***** Art. L.1311-4 du CSP : *Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou à défaut le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.*

- **Saisine pour demander la levée d'un arrêté préfectoral (concerne les SCHS avec DGD et toutes communes pour les procédures de type L.1311-4) :**

☐ Courriel de saisine (ou lettre) ;
☐ Rapport de visite de contrôle motivé, daté et signé par l'inspecteur et le directeur/la directrice du SCHS faisant état de la levée de l'ensemble des désordres ;
☐ Les justificatifs de travaux transmis par le propriétaire, notamment l'attestation Consuel pour le risque électrique ;
☐ Les preuves de notification de l'arrêté initial si ces dernières n'ont pas encore été transmises.

1.3.2. Rappels sur les compétences, l'habilitation et l'assermentation des inspecteurs/trices de salubrité

	ARS		SCHS avec DGD		SCHS sans DGD	
	Titulaires	**Contractuels**	**Titulaires**	**Contractuels**	**Titulaires**	**Contractuels**
Réalisation d'une visite technique pour un rapport techniques (contrôle des règles)	**Compétence du fait** de l'appartenance au service ad-hoc en charge de la vérification des règles d'hygiène (ARS) – **Art. L.1435-1 du CSP**		**Compétence du fait** de l'appartenance au service ad-hoc en charge de la vérification des règles d'hygiène (SCHS dérogatoire et de droit commun) - **Art. L.1421-4 et L.1422-1 du CSP**			
Réalisation (signature) du rapport d'insalubrité en vue d'engager les procédures d'insalubrité : **évaluation du danger pour la santé**	**Compétence du/de la DGARS** (voire certains autres agents du fait de la délégation de signature) – **Art. L511-8 du CCH**		Compétence **du directeur / de la directrice du SCHS dérogatoire** (voire certains autres agents du fait de la délégation de signature) – **Art. L511-8 du CCH**		**Hors champ de compétence (pour réaliser l'évaluation de l'insalubrité et signer le rapport d'insalubrité). Les éléments techniques doivent être transmis à l'ARS qui instruira le dossier** (*Sauf L. 1311-4 du CSP*)	
Possibilité d'accès de droit aux propriétés privées <u>en cas d'obstacle à fonction</u> *NB : on peut considérer que dès lors que l'occupant a réalisé un signalement et/ou « ouvre sa porte » sans réticence pour la visite d'inspection, alors toute personne peut entrer et réaliser un rapport. En cas de refus mais de risque avéré pour la santé, il faudra la présence d'un agent dont le statut est prévu par les textes pour constater le refus et pour faire une demande au juge des libertés.*	**Pouvoir spécifique donné par le CSP :** - Techniciens sanitaires et de sécurité sanitaires - Ingénieurs d'études sanitaires - Ingénieurs du génie sanitaire **Art L. 1421-1 du CSP** **Art R. 1421-16 du CSP** **Art. R. 1421-17 du CSP** **Art. R. 1421-18 du CSP**	**Pouvoir spécifique donné par le CSP, sous réserve de remplir trois conditions :** - Faire partie des effectifs de l'ARS - Etre désigné par le/la DG ARS - Avoir réalisé la formation ICARS dispensé par l'EHESP **Art. L. 1435-7 du CSP** **Décret n° 2011-70 du 19 janvier 2011** **Art. R. 1435-15 du CSP**	**Pouvoir spécifique donné par le CSP sous réserve que l'agent soit habilité/assermenté :** - Médecins territoriaux, - Ingénieurs territoriaux, - Ingénieurs en chef territoriaux, - Techniciens territoriaux *Exerçant leurs fonctions dans les communes, les groupements de communes mentionnés à l'article L. 1422-1* **Art. L.1312-1 du CSP renvoyant aux pouvoirs définis par le L. 1421-2 et 3** **Art R. 1312-1 du CSP**	**Pouvoir spécifique donné par le CSP sous réserve que l'agent soit habilité/assermenté :** Agents non titulaires des collectivités territoriales qui exercent depuis plus de six mois des fonctions administratives et techniques analogues à celles exercées par les titulaires. **Art. L.1312-1 du CSP renvoyant aux pouvoirs définis par le L. 1421-2 et 3** **Art R. 1312-1 du CSP**		

	ARS		SCHS avec DGD		SCHS sans DGD	
	Titulaires	**Contractuels**	**Titulaires**	**Contractuels**	**Titulaires**	**Contractuels**
Constater les infractions pénales sur le CSP et dresser des procès-verbaux dans le cadre des procédures d'insalubrité = Habilitation + Assermentation *L'habilitation stricto sensu ne concerne que le volet pénal et non le volet administratif des procédures d'insalubrité.*	**Habilitation par le DG ARS** **Art. L.1312-1 du CSP** **Art. R.1312-1 du CSP modifié par Décret n°2019-1382 du 17 décembre 2019 - art. 2** **Art. R.1312-2 du CSP** **Art. R.1312-6 du CSP** **+** **Assermentation au TJ** **Art. R.1312-5 du CSP** **Art. R.1312-7 du CSP** **Conseil d'État, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 08/10/2008, 303937**	**Habilitation par le DG ARS sous réserve de remplir trois conditions** : - Faire partie des effectifs de l'ARS - Etre désigné par le DG ARS - Avoir réalisé la formation ICARS dispensé par l'EHESP **Art. L.1312-1 du CSP** **Art. R.1312-1 du CSP modifié par Décret n°2019-1382 du 17 décembre 2019 - art. 2** **Art. R.1312-2 du CSP** **Art. R.1312-6 du CSP** **+** **Assermentation au TJ** **Art. R.1312-5 du CSP** **Art. R.1312-7 du CSP** **Conseil d'État, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 08/10/2008, 303937**	**Habilitation par le préfet de département** **Art. R.1312-1 du CSP modifié par Décret n°2019-1382 du 17 décembre 2019 - art. 2** **Art. R.1312-2 du CSP** **Art. R.1312-3 du CSP** **Art. R.1312-4 du CSP** **Art. R.1312-6 du CSP** **+** **Assermentation au TJ** **Art. R.1312-5 du CSP** **Art. R.1312-7 du CSP** **Conseil d'État, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 08/10/2008, 303937**	**Habilitation par le préfet de département** sous réserve d'avoir à son actif une expérience d'au moins 6 mois en LHI **Art. R.1312-1 du CSP modifié par Décret n°2019-1382 du 17 décembre 2019 - art. 2** **Art. R.1312-2 du CSP** **Art. R.1312-3 du CSP** **Art. R.1312-4 du CSP** **Art. R.1312-6 du CSP** **+** **Assermentation au TJ** **Art. R.1312-5 du CSP** **Art. R.1312-7 du CSP** **Conseil d'État, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 08/10/2008, 303937**		

Habilitation : fonction ou pouvoir donné par une autorité à une personne physique ou morale, l'autorisant à exercer une activité réglementée. Il s'agit d'une habilitation à constater des infractions pénales (nécessite un arrêté d'habilitation du préfet et doit être accompagnée d'une assermentation pour être validée)

Assermentation : c'est une prestation de serment, c'est à dire une déclaration solennelle faite devant un juge. Les constatations effectuées par une personne assermentée sont reprises dans les enquêtes diligentées par le procureur de la république et servent à établir les poursuites pénales.

Annexe : proposition de plan et de contenu d'un rapport de visite

Le rapport doit préciser la date à laquelle la visite a été réalisée et dans quel contexte (signalement des locataires, saisine du Parquet, etc.). Exemple plan et de contenu :

I. ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION

a. Du ou des propriétaire(s) et des responsables de gestion

☐ Noms, prénoms et adresses de tous les propriétaires (dernière domiciliation connue au cadastre) ⇨ *confrontation du relevé de propriété et de la fiche de renseignement hypothèques* ;

☐ Si le propriétaire est une société, préciser les éléments d'identification présents sur l'extrait KBIS : dénomination, adresse du siège social, n° RCS et/ou SIRET, nom et prénom du/des gérant(s) et son/leur adresse(s) de domiciliation ;

☐ Noms et adresse, quand ils existent, des usufruitiers, des héritiers et autres titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ;

☐ Noms et adresse du représentant du syndicat de copropriété, s'il y a lieu ;

☐ Noms et adresse du gérant, s'il y a lieu ;

☐ Noms et adresse du bailleur, s'il y a lieu ;

☐ Propriétaire du terrain, de l'immeuble ou du fonds de commerce pour les hôtels meublés ;

b. Du ou des logements

☐ Localisation précise du logement/local / des parties communes, notamment lorsqu'il s'agit d'un sous-sol, de combles ou d'un local annexe ;

☐ Référence cadastrale de la parcelle et numéro(s) de lot(s) de(s) logement(s) concerné(s) ;

c. Du ou des occupants

☐ Nombre d'occupants du logement / local ;

☐ Nombre d'occupants et identités des adultes (préciser le nombre d'enfants mineurs) ;

☐ Si possible fournir une fiche de renseignement regroupant tous les occupants *(important pour les demandes de relogement DRIHL)* ;

☐ En cas d'impossibilité de déterminer l'identité des occupants, préciser le nombre d'occupants ou à défaut le nombre de couchages comptabilisés ;

II. DESCRIPTION DES LIEUX

☐ Description et historique de l'immeuble ;

- Description de l'environnement immédiat (photo d'ensemble du bâtiment) ;
- Date approximative de la construction ;
- Plan cadastral de l'immeuble ;
- Vue aérienne de l'immeuble ou de la parcelle ;
- Historique des actions administratives engagées concernant l'immeuble ou la parcelle ;

☐ Description du ou des logement(s) / local (aux)

- Plan du/des logement(s) / local (aux), avec les cotes et les éléments jugés importants (ex : les ouvrants) ;
- Plan de paliers ou étages s'il y a plusieurs logements ;
- Situation locative des occupants (bail en cours, procédure d'expulsion, squat, etc.) ;
- Modalités de paiement du loyer ;

☐ Description du risque électrique *(si aucun risque, le préciser dans le rapport)* ;

- ☐ Description du risque d'intoxication par le plomb dans les parties communes et les logements et éventuel signalement fait *(si aucun risque, le préciser dans le rapport)* ;
- ☐ Description du risque d'intoxication au monoxyde de carbone *(si aucun risque, le préciser dans le rapport) ;*
- ☐ Description des désordres pièce par pièce (photos) et des éléments présents (hauteur sous plafond, éléments de ventilation, menuiseries, isolation et chauffage, etc.) ;
- ☐ Photos illustrant chaque désordre avec légende + photos d'ensemble de chaque pièce et de l'immeuble ;

III. RAPPELS DES CAUSES D'INSALUBRITE

- ☐ Rappel des causes principales d'insalubrité par logement/ local / parties communes (l'ensemble des désordres cités dans le rapport doit y figurer) et préciser que les désordres constituent des infractions au décret n°2023-0695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés et à l'arrêté préfectoral n°2024-046 du 12 février 2024 lui portant dispositions complémentaires, et au règlement sanitaire départemental de la Seine-Saint-Denis ;
- ☐ Rappel des risques pour la santé associés aux désordres constatés dans le logement ;

IV. CONCLUSIONS

- ☐ Sur la base des éléments constatés, conclure que le logement / local / les parties communes :
  - Est/ sont insalubre (s), tel que défini dans l'article L. 1331-22 du CSP ;
  - Le cas échéant, est impropre à l'habitation tel que défini dans l'article L. 1331-23 du CSP ;
  - Et/Ou présente(nt) un danger imminent, tel que défini dans l'article L. 1311-4 du CSP (si danger sans insalubrité par ailleurs) ;
- ☐ Compte tenu de ces éléments, préciser qu'il est proposé au préfet de la Seine-Saint-Denis la prise d'un arrêté préfectoral :
  - De traitement de l'insalubrité sur la base de l'article L. 511-11 du CCH et, le cas échéant, relatif à un danger imminent sur la base de l'article L. 511-19 du CCH ;
  - Relatif à un danger imminent sur la base de l'article L. 1311-4 du CSP ;
  - Pour chaque procédure, y associer les prescriptions envisagées ainsi que le délai de réalisation des mesures :
    - En cas de travaux urgents : 7 à 15 jours en moyenne (à adapter selon la situation) ;
    - En cas de travaux non urgents : 3 à 6 mois en moyenne (à adapter selon la situation) ;
    - En cas de relogement : 1 mois en moyenne ;
- ☐ Préciser si, compte tenu des dangers encourus par les occupants, il est proposé que l'arrêté comporte une interdiction temporaire d'habitation à compter de la notification de l'arrêté jusqu'à sa mainlevée OU durant les travaux ;
- ☐ Dans le cas de dossiers complexes (ex : suspicion de procédure d'insalubrité « irrémédiable »), préciser qu'il est proposé de présenter le dossier en CODERST ;
- ☐ La signature de l'inspecteur et du directeur/ de la directrice du SCHS (en cas de saisine pour un arrêté d'urgence de type L. 1311-4, la signature par le directeur/la directrice du SCHS n'est pas demandée par la réglementation.

1.4. Equipement de l'inspecteur / inspectrice de salubrité en visite

Tenue et accessoires recommandés en inspection
1 - Tenue complète couvrante : - Chasuble/veste/parka, permettant si possible l'identification de la structure - Pantalon de travail, - Haut à manche longue, *Protection des vêtements et affaires personnelles (plomb, moisissures, punaises de lit, etc.)*
2 - Combinaison jetable – selon les cas *Protection des vêtements, affaires personnelles et tenues de travail notamment en cas de présence de nombreux déchets ou nuisibles.*
3 - Chaussures de sécurité *Protection physique, notamment dans le cas de défaut de solidité du bâti ou de certains éléments*
4 - Sur chaussures jetables – selon les cas *Protection des vêtements et affaires personnelles (plomb, moisissures, punaises de lit, etc.)* *Evite de salir le sol des adresses visitées*
5 - Casque ou casquette renforcée *Protection physique, notamment dans le cas de défaut de solidité du bâti ou de certains éléments*
6 - Masques jetables *Notamment en période épidémique*
7 - Gants jetables *Recommandé en systématique*
8 - Solution hydro alcoolique *Recommandé en systématique*
9 - Carte professionnelle *Indispensable en ARS*
10 - Carte de visite *Facultatif*
11 - Téléphone portable et / ou appareil photo *Prise de photographies à intégrer aux rapports de visite pour illustrer les désordres*
12 - Sacoche ou sac à dos *Transport du matériel*
13 - Matériel pour la prise de note *Feuilles, stylos, support de notes*

1

2

3

4

5

6

Matériel d'inspection recommandé		
1 - Détecteur CO		**INDISPENSABLE pour sa protection personnelle** Permet d'effectuer des mesures de concentration en monoxyde de carbone dans l'air du logement visité (cf. chapitre 2.4.2.)
2- -Anémomètre		Permet de mesurer la vitesse ou la pression du vent et d'évaluer l'efficacité des dispositifs de ventilation
A défaut : fumigène		Permet d'évaluer l'efficacité des dispositifs de ventilation
A défaut : feuille de papier souple et mince		Permet d'évaluer l'efficacité des dispositifs de ventilation
3 - Thermo hygromètre	**3a - Thermomètre**	Permet la mesure de la température de l'air ambiant
	3b - Hygromètre	Permet la mesure de l'humidité relative de l'air ambiant
4 - Humidimètre		Permet la mesure de l'humidité dans un mur
5 - Télémètre		Permet la mesure des cotes d'un logement et ainsi l'estimation des surfaces et volumes
6 - Mètre ruban		Permet la mesure des distances notamment celles qui n'ont pas pu être réalisées avec le télémètre
7 - Contrôleur d'installation électrique et testeur de tension		Permet le contrôle du dispositif différentiel 30 mA, le contrôle du raccordement à la terre (cf. chapitre 2.4.1.)
8 – Testeur de tension électrique		Permet la détection d'éléments accessibles sous tension, notamment les fils électriques.
9 - Lampe		En cas d'absence d'électricité dans des logements ou en cas de locaux peu éclairés
10 - Kits moisissures		Facultatif - prélèvement des moisissures et envoi pour analyse et identification
11 - Kit de détection rapide de plomb		Réaction colorimétrique en cas de présence de plomb (cf. chapitre 2.4.3.)
12 - Appareil XRF (source radioactive)		Utilisée uniquement pour des enquêtes environnementales visant à détecter la présence de plomb dans un logement. Nécessite une formation particulière pour utiliser l'appareil, à renouveler tous les 3 ans.
12 - Caméra thermique		Permet de détecter les variations de température (éventuels ponts thermiques, infiltrations d'eau, surchauffe de circuits électriques)

7 8

9

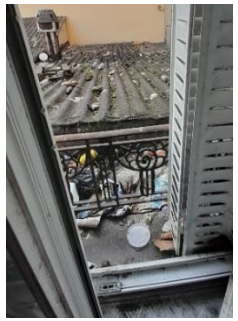
11

12

Chapitre 2 BONNES PRATIQUES DE TERRAIN POUR LES INSPECTEURS / INSPECTRICES DE SALUBRITE

2.1. Environnement général (parties communes d'un immeuble collectif et pavillon divisé)

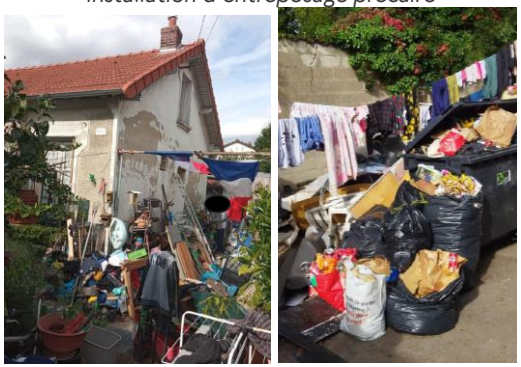
2.1.1. Parties communes extérieures

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
- **Gestion des poubelles** **Article R.1331-51 du CSP** La gestion des divers conteneurs de déchets ménagers est faite de façon à minimiser les nuisances pour le proche voisinage. Les poubelles sont sorties ou disposées le plus loin possible des portes et fenêtres. - **Jardin et abords, végétation** **Art. R. 1331-52 du CSP** Les **jardins et les abords des locaux d'habitation sont entretenus de façon à ne pas compromettre la salubrité et l'hygiène** de ces locaux. Lorsque des conteneurs de déchets ménagers et des poubelles y sont entreposés, l'article R. 1331-51 est applicable. L'accès des aires de jeux et bacs à sable collectifs est interdit aux animaux domestiques. **Art. R. 1331-53 du CSP** La **plantation d'espèces végétales dont la prolifération est susceptible d'emporter des effets négatifs sur la santé**, notamment celles dont la liste est fixée par l'article D. 1338-1, est interdite. Les jardins et les abords des locaux d'habitation sont entretenus de manière à ne pas laisser proliférer les animaux causes de nuisances pour la santé humaine. **Art. R. 1331-48 du CSP** **Les murs et toits végétalisés** sont conçus afin d'éviter : - la chute de végétaux et de leur contenant - l'encombrement des ouvertures - tout excès d'humidité pouvant créer des risques de court-circuit ou favoriser la **prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine** ainsi que **l'apparition de moisissures**. Ils font l'objet d'un **nettoyage, d'un entretien et d'une inspection réguliers**.	- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ; - Risque de prolifération d'espèces / de nuisibles pouvant provoquer des maladies infectieuses et des phénomènes allergiques ; - Risque d'Irritations : peau, muqueuses, yeux, nez, gorge ; - Risque de chute ;	**Matériel :** *Constat visuel* **Méthode :** Liste non exhaustive de désordres à repérer : ☐Poubelles positionnées à proximité des ouvrants, gêne pour le voisinage ☐ Absence de conteneurs ☐ Présence importante de déchets, encombrants ☐ Absence d'entretien ou de nettoyage …  *Présence d'encombrants et de déchets* *Ambroisie : espèce envahissante* *https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/ambroisie-une-plante-hautement-allergisante-pour-lhomme*	**Entrée en vigueur du décret n°23-0695 du 29 juillet 2023 :** La présence d'un local poubelle n'est plus obligatoire, mais les conteneurs ne doivent pas être à proximité des ouvrants des habitations ni gêner le voisinage. **Article D. 1338-1 du CSP** Les espèces dont la prolifération constitue une menace pour la santé humaine sont les suivantes : L'ambroisie à feuilles d'armoise; L'ambroisie à épis lisses; L'ambroisie trifide; La processionnaire du chêne; La processionnaire du pin.

2.1.2. Parties communes intérieures

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
- **Salle d'eau et WC communs** **Art. R.1331-30 du CSP** Lorsque des logements, des pièces isolées ou des pièces d'un logement louées isolément sont desservis par une ou plusieurs salles d'eau communes ou par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, **le nombre de ces salles d'eau et cabinets d'aisances est déterminé en fonction du nombre de personnes appelées à en faire usage, à raison d'une salle d'eau ou d'un cabinet d'aisances commun à cinq personnes au maximum**. Les salles d'eau communes et cabinets d'aisance communs sont dotés de portes fermant de l'intérieur mais pouvant être ouvertes de l'extérieur en cas de nécessité. La salle d'eau ou le cabinet **ne peut être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale**. **Un poste ou point d'eau potable** avec **évacuation permettant le lavage des mains est placé à proximité immédiate de tout cabinet d'aisances à usage commun**. - **Caves** **Art. R. 1331-44. du CSP** L'étanchéité des parois, équipements, canalisations, chéneaux, gouttières, menuiseries est vérifiée **et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais**.	- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ; - Risque d'Irritations : peau, muqueuses, yeux, nez, gorge ; - Risque de survenue ou une aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ;	**Matériel :** *Constat visuel* + Télémètre Humidimètre **Méthode :** Liste non exhaustive de désordres à repérer : ☐ Salle d'eau ou WC commun trop éloigné du logement (plus de 30 m ou plus de deux étages) ☐ Absence de point d'eau potable dans le WC commun ☐ Absence d'installation permettant le lavage des mains dans le WC commun ☐Absence ou insuffisance de ventilation dans les caves (ex : présence de soupiraux obstrués) ☐Présence d'humidité, de moisissures, de revêtements dégradés *WC commun ; stockage de liquides inflammables ; cave encombrée* **Penser à faire un signalement à la cellule saturnisme de la délégation départementale de Seine-Saint-Denis de l'ARS Ile-de-France si présence de revêtements dégradés dans un immeuble construit avant 1948 et en présence de femmes enceintes ou de mineurs dans l'immeuble (cf. chapitre 2.4.3) – ars-dd93-saturnisme@ars.sante.fr**	**Impacts de l'humidité sur la structure du bâtiment :** Les fuites ainsi que le défaut de ventilation dans les caves créent de l'humidité ce qui peut avoir un impact important sur la solidité du plancher haut des caves : oxydation des IPN, pourrissement des poutres en bois, risque de développement de champignons (Mérule). Ces éléments conduisent, s'ils ne sont pas traités, à une fragilisation du plancher voire au péril. (Cf. chapitres 2.5.2., 2.5.3. et 2.8.).

2.1.3. Entretien général des parties à usage commun des bâtiments et abords et jardins

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Entretien général : **Art. R. 1331-46 du CSP** Les bâtiments accueillant des locaux d'habitation et leurs abords ainsi que les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs font l'objet **d'un entretien satisfaisant**, assuré notamment par la **réalisation périodique des mesures et travaux nécessaires, à la charge des personnes auxquelles cette obligation incombe.** **Toute détérioration imprévue susceptible d'emporter des effets négatifs pour la santé et la sécurité des personnes fait sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire**. **Art. R. 1331-47 du CSP** Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, les plafonds, les sols, les planchers, les fenêtres, les vasistas, les portes, les emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des réseaux sont entretenus régulièrement pour **ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou des émanations, tout en respectant les dispositifs de ventilation indispensables**. Les grillages, les grilles et les lanterneaux sont nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence leur fonction. **Art. R. 1331-50 du CSP** **Les parties à usage commun d'un bâtiment d'habitation collectif sont accessibles et maintenues en bon état de propreté, de fonctionnement et d'entretien. Chaque cour ou courette est accessible depuis une partie à usage commun et est munie d'une prise d'eau.**	- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ; - Risque de prolifération d'espèces / de nuisibles pouvant provoquer des maladies infectieuses et des phénomènes allergiques ; - Risque d'Irritations : peau, muqueuses, yeux, nez, gorge ; - Risque de blessure et de chute ; - Risque d'incendie / d'explosion *(en cas de stockage de produits inflammables ou de matériel explosif)* ;	**Matériel :** *Constat visuel* **Méthode :** Liste non exhaustive de désordres à repérer : ☐ Présence importante d'encombrants, de déchets, notamment putrescibles dans les parties communes ☐ Absence d'entretien ou de nettoyage des parties communes ☐Stockage de produits inflammables ☐Réseau d'évacuation des eaux pluviales bouché … *Parties communes intérieures encombrées et création d'une installation d'entreposage précaire*  *Parties communes extérieures encombrées et présence de déchets putrescibles*	**Responsabilité :** L'entretien des parties à usage commun incombe à la copropriété. Il revient aux propriétaires de se retourner contre leurs locataires si besoin. Si l'encombrement est spécifique à une partie privative, alors l'occupant peut être visé directement. **Focus sur le stockage de produits inflammables :** **Art. R. 1331-38. Du CSP** Les locaux d'habitation et leurs dépendances, y compris les garages, ne peuvent être utilisés pour des activités ayant recours à des appareils ou moteurs dégageant des gaz de combustion **que** s'ils sont aménagés pour préserver la santé et la sécurité des personnes, notamment par une ventilation adaptée. **Tout dépôt de liquides inflammables est interdit dans les locaux d'habitation et leurs dépendances. Des réserves de ces liquides, destinées à l'usage domestique peuvent toutefois y être conservées, à condition de ne pas excéder la quantité totale de vingt litres et d'être placées dans des récipients parfaitement étanches dans des pièces ne comprenant aucun foyer ni appareil de chauffage ou d'éclairage à flamme nue**. **Le maire est compétent pour « le risque lié à l'entreposage de matières explosives ou inflammables ». En cas de risque « léger », une procédure d'insalubrité peut prendre en compte ce type de désordre, si ce n'est pas le seul désordre présent.**

Entretien général des parties à usage commun des bâtiments et abords et jardins (suite)

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Présence d'animaux : **Art. R. 1331-54 du CSP** **Il est interdit d'élever et d'entretenir** dans les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs, les abords et les jardins des habitations, **des animaux de quelque espèce que ce soit, qui par leur nombre, leur comportement ou leur état de santé, sont susceptibles de constituer un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ou la salubrité des lieux**. Le **nombre des animaux élevés peut être limité** et la distance des lieux d'enclos et d'abri peut être définie, compte-tenu de la nature de l'élevage ou de la proximité d'habitations occupées par des tiers, dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article L. 1311-2. Dans tous les cas, **les installations renfermant des animaux**, notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, sont **maintenues constamment en bon état de propreté et d'entretien, désinfectées et désinsectisées**. Les fumiers sont évacués aussi souvent qu'il est nécessaire pour ne pas incommoder le voisinage. Il est **interdit d'attirer ou de nourrir systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité**.	- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ; - Risque de prolifération d'espèces / de nuisibles pouvant provoquer des maladies infectieuses et des phénomènes allergiques ; - Risque d'Irritations : peau, muqueuses, yeux, nez, gorge ; - Risque de blessure *(par les animaux)* ;	**Matériel :** *Constat visuel* **Méthode :** Liste non exhaustive de désordres à repérer : ☐ Présence d'un nombre important d'animaux pouvant entraîner un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ☐Présence d'animaux dont le comportement peut entraîner un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ☐ Absence ou insuffisance de l'entretien ou du nettoyage des installations renfermant les animaux ☐ Présence de nourriture pouvant favoriser la présence d'animaux et entrainant une situation d'insalubrité … *Présence de nourriture dans les parties communes favorisant la présence d'animaux*	**Cas de maltraitance animale :** 1. Signalement en cas de maltraitance animale : appeler la gendarmerie ou la police ou effectuer un signalement en ligne Signaler une maltraitance animale (Démarche en ligne) | Service-Public.fr 2. Loi du 9 juillet 1970 interdisant de détenir dans les logements un chien d'attaque (fréquent dans les copropriétés dégradées) : pouvoirs de police du Maire https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-1999/quelle-est-la-legislation-actuelle-sur-la-presence-des-animaux-dangereux-dans-les-locaux-dhabitation/

2.1.4. Division pavillonnaire

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
La division pavillonnaire est une **problématique qui relève de l'urbanisme** et non de l'insalubrité. Néanmoins elle **peut entraîner l'apparition de nombreux désordres et donc de risques pour la santé des occupants** : - Insuffisance de ventilation pouvant entraîner humidité, moisissures, etc. - Installation de chauffage inadaptée au nombre de logements créés - Installation de combustion inadaptée au nombre de logements créés (risque d'intoxication au CO) - Installation électrique inadaptée au nombre de logements créés - Création de pièces ou de locaux impropres à l'habitation (combles, caves, garages…) - Suroccupation - …	*Dépendent des désordres constatés.*	**Matériel :** *Constat visuel* **Méthode :** <u>Repérer les signes d'une division pavillonnaire</u> ☐Nombre important de boîtes aux lettres / plusieurs baux pour le même pavillon / … ☐ Quantité importante de poubelles ou de déchets ménagers ☐ Présence de plusieurs scooters, vélos, etc. *Division du pavillon en plusieurs lots* <u>Liste non exhaustive de désordres à repérer :</u> ☐ Existence d'un seul organe de coupure générale électrique pour le pavillon ☐ Mise à disposition d'un local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, combles) ☐ Conditions manifestes de suroccupation **(cf. chapitre 2.3)** ☐ Une seule chaudière pour le pavillon dont la puissance est inadaptée…	**<u>Préparation d'une visite :</u>** Avant la visite, vérifier sur un site Internet permettant de visualiser la configuration des lieux et l'aménagement de la parcelle afin d'anticiper le nombre probable de locaux à visiter et de prévoir les équipes à mobiliser pour la visite. **<u>Principe de l'indépendance des législations :</u>** Appliqué en droit de l'urbanisme depuis 1959 (CE, n° 38893, 1er juillet 1959, Sieur Piard, *Rec. CE*, p. 413), il s'applique plus particulièrement au permis de construire et à la police des installations classées. Ce principe implique qu'une autorisation accordée au titre d'une législation (ex : urbanisme) ne vaut pas autorisation au titre d'une autre législation (ex : insalubrité).

2.1.5. Transformation/construction de dépendances/abris de jardin/ … en lot d'habitation

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td>La transformation/construction de dépendances/abris de jardin/ … en lot d'habitation est une problématique qui relève de l'urbanisme et non de l'insalubrité.

Néanmoins elle peut entraîner l'apparition de nombreux désordres et donc de risques pour la santé des occupants :
- Construction précaire (à démontrer) ;

- Création de pièces ou locaux impropres à l'habitation ;

- Remontées telluriques ;

- …</td>
<td>Dépendent des désordres constatés</td>
<td>Matériel : Constat visuel
Méthode :

<u>Liste non exhaustive de désordres à repérer :</u>
☐ Absence d'organe de coupure générale électrique pour le pavillon
☐ Mise à disposition d'un local impropre à l'habitation
☐ Conditions manifestes de suroccupation
☐ Matériaux de construction précaires (défaut d'isolation, absence d'étanchéité à l'air et à l'eau, …)
☐ Remontées telluriques, taux d'humidité important
☐ Mise à disposition d'un local dont la construction n'est pas terminée
…

Construction d'une dépendance à destination de l'habitation (local impropre)

Le fait que le local soit un abri/un garage/… transformé ne suffit pas en soi pour engager une procédure d'insalubrité. Il faut caractériser, en fonction des désordres constatés, si le local est considéré comme :
- Insalubre remédiable : prescription de travaux
- Impropre à l'habitation : cessation de mise à disposition et relogement</td>
<td><u>Penser à solliciter en parallèle le service urbanisme pour :</u>
- Savoir si le propriétaire a obtenu un permis de construire ou si celui qu'il a obtenu est respecté
- Obtenir l'acte de propriété de ce lot et sa destination

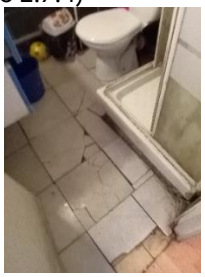
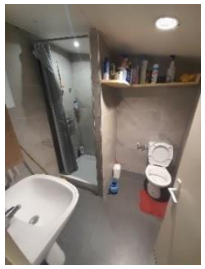
<u>Principe d'indépendance des législations</u> (cf. page précédente).

<u>Jurisprudence :</u>

Cour administrative d'appel de Marseille, 6ème chambre - formation à 3, 09 juillet 2012, 10MA00381 :
« que la circonstance que le local litigieux n'a pas fait l'objet d'un changement de destination ne permet pas de le considérer comme impropre par nature à l'habitation au sens desdites dispositions ; que le préfet a donc commis une erreur de droit en fondant la décision contestée sur la circonstance que le local est une ancienne écurie qui n'a pas fait l'objet d'une décision administrative autorisant son changement de destination en logement ; »</td>
</tr>
</table>

2.2. Nature et configuration du logement

2.2.1. Pièce de vie et pièce de service : caractéristiques et équipements

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. R. 1331-14 du CSP. 6° **Logement** : local d'habitation comprenant une ou plusieurs pièces de vie et de service ainsi que, le cas échéant, des dépendances ; 11° **Pièces de vie** d'un local d'habitation : pièces principales destinées au séjour et au sommeil ; 12° **Pièces de service** d'un local d'habitation : pièces autres que les pièces de vie et dégagements ou espaces de circulations, notamment cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies. **Art. R. 1331-20 du CSP** **Les pièces de vie et de service** du logement ont une **hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée** permettant son occupation sans risque. **Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres est suffisante**. Les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation **sauf s'ils respectent les dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. **Art. R. 1331-30 du CSP** **La salle d'eau** comporte **un lavabo ainsi qu'une baignoire ou une douche**. Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la salle d'eau. Les matériaux des sols, murs et plafonds de la salle d'eau et du cabinet d'aisances ainsi que leurs équipements sanitaires sont d'un **entretien aisé et les sols sont imperméables**. La salle d'eau et le cabinet d'aisances disposent **d'eau en permanence,** tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau. Les équipements du cabinet d'aisances raccordés à **un système d'assainissement collectif ou individuel** assurent une évacuation sans risque de pollution par retour d'eau et l'absence de remontée d'odeur. La cuvette du cabinet d'aisances est équipée d'un dispositif d'occlusion tel un abattant muni d'un couvercle. **Le cabinet d'aisances** ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés.	- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ; - L'absence d'eau potable peut entraîner des problèmes d'hygiène de base, des infections de la peau, des maladies infectieuses et parasitaires ; - L'absence d'eau chaude peut entraîner des problèmes d'hygiène et des maladies respiratoires ; - Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** Repérer les désordres dans les pièces de service ***(Pièces de vie** : cf. chapitres 2.2.2 à 2.2.5.)* **Cuisine :** ☐ Hauteur sous plafond < 2,20 m ☐ Insuffisance ou absence de ventilation (cf. chapitre 2.5.2. pour la ventilation et chapitre 2.4.2. pour le risque d'intoxication au monoxyde de carbone) **Salle d'eau privative :** ☐ Hauteur sous plafond < 2,20 m ☐ Insuffisance ou absence de ventilation (cf. chapitres 2.4.2. et 2.5.2.) ☐ Absence de point d'accès à l'eau froide et/ou eau chaude ☐Absence de lavabo ☐ Absence de baignoire ou de douche ☐ Matériaux ou revêtements non imperméables ☐ Matériaux ou revêtements ne permettant pas un entretien aisé ☐ Aménagement ne permettant pas l'intimité personnelle (**cf. éléments complémentaires**) ☐ Risque de chute, accès au sanitaire < 60cm (cf. chapitre 2.7.4)  *Revêtement non étanche*  *Salle d'eau : HSP<2.20*	**L'art. 8 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'art. R1331-30 du CSP : la salle d'eau est aménagée de manière à garantir l'intimité personnelle.** **<u>Salle d'eau et cabinet d'aisances communs :</u>** se référer au chapitre 2.1.2. **<u>Devoirs des occupants :</u>** **- Entretenir** les revêtements de sol, **- Maintenir propres les plafonds, murs et cloisons du logement,** **- Remplacer les joints, …** *https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697*

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. R. 1331-30 du CSP (suite) **(Les sanibroyeurs)** Les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé précise les conditions auxquelles ces dispositifs doivent satisfaire. **Des toilettes sèches** peuvent être installées, à condition que les modalités de récupération et de traitement de leurs résidus soient à même de prévenir toutes nuisances et contaminations. Lorsque des logements, des pièces isolées ou des pièces d'un logement louées isolément sont desservis par une ou plusieurs **salles d'eau communes** ou par un ou plusieurs **cabinets d'aisances communs**, le nombre de ces salles d'eau et cabinets d'aisances est déterminé en fonction du nombre de personnes appelées à en faire usage, à raison d'une salle d'eau ou d'un cabinet d'aisances commun à cinq personnes au maximum. **Les salles d'eau communes et cabinets d'aisance communs** : cf. chapitre 2.1.2.	- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires ; - - L'absence d'eau potable peut entraîner des problèmes d'hygiène de base, des infections de la peau, des maladies infectieuses et parasitaires, - L'absence d'eau chaude peut entraîner des problèmes d'hygiène et des maladies respiratoires ; - Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** Repérer les désordres dans les pièces de service ***(Pièces de vie** : cf. chapitres 2.2.2. à 2.2.5)* **Cabinet d'aisance privatif :** ☐ Hauteur sous plafond < 2,20 m ☐ Surface inférieure à 1 m² (**cf. éléments complémentaires**) ☐ Absence de point d'accès à l'eau potable ☐ Matériaux ou revêtements non imperméables ☐ Matériaux ou revêtements ne permettant pas un entretien aisé ☐ Absence de raccordement à un système d'assainissement dans le cabinet d'aisance ☐ Refoulement des eaux usées dans le cabinet d'aisances ☐ Evacuation des eaux usées présentant un risque de pollution. ☐ Absence de dispositif d'occlusion sur la cuvette ☐ Communication directe du cabinet d'aisance avec la cuisine (ou pour un studio, absence de séparation entre le cabinet d'aisance et la cuisine et/ou défaut de ventilation, **cf. éléments complémentaires**) *Logement (F1) : communication directe avec la cuisine* *- Présence d'une séparation (porte)* *- Absence de ventilation efficace*	**L'art. 8 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'art. R1331-30 du CSP :** Le cabinet d'aisance peut ne former qu'une seule pièce avec la salle d'eau. **S'il forme une pièce à part, la superficie de ladite pièce ne peut être inférieure à 1m².** **L'art. 9 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'art. R1331-30 du CSP : Le cabinet d'aisances** ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés, **de telle sorte que l'air neuf pénètre par la pièce principale et soit extraite dans le cabinet d'aisance.** **Salle d'eau et cabinet d'aisances communs :** se référer au chapitre 2.1.2.

2.2.2. Locaux impropres à l'habitation (caves, sous-sols et locaux semi-enterrés, combles)

- **Caves**

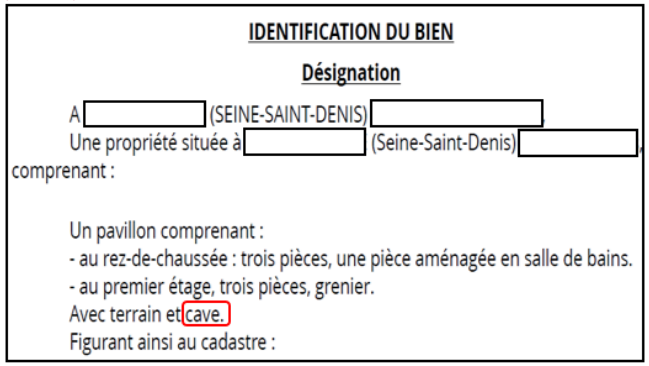
<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impact sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td>
Art. R. 1331-14 du CSP
2°- On entend par :
Caves : locaux généralement enterrés conçus et construits pour être utilisés à des fins de conservation et d'entreposage ;

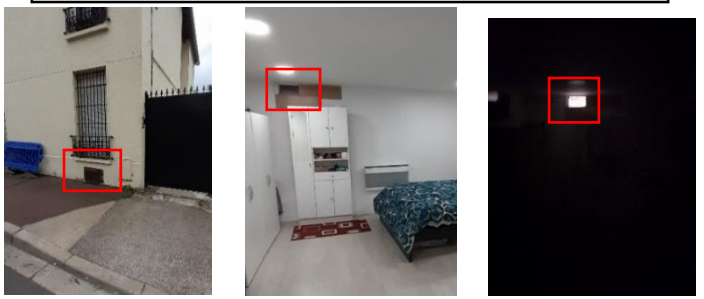
Art. R. 1331-17 du CSP
Sont par nature impropres à l'habitation et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23: Les caves, quels que soient les aménagements et transformations qui leur sont apportés ; Les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou de configuration exiguë, sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23.

Art. L1331-23 du CSP :
Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent <u>les caves</u>, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
</td>
<td>
- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;

- Risque d'altération de la vue, de douleurs oculaires, d'avitaminoses, de fatigue, de maux de tête et de déstructuration spatiale et temporelle ;

- Risque de troubles musculosquelet-tiques, de choc ou de blessure ;

- Risque de survenue ou d'aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ;
</td>
<td>
Le matériel : Constat visuel
+ Un mètre et/ou un télémètre
La méthode :
1- Vérifier la destination du lot dans le règlement de copropriété/l'acte de vente.


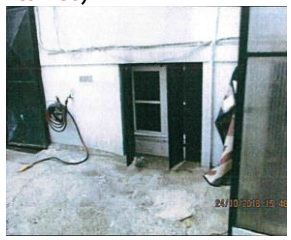

<u>Cave transformée et aménagée (avec soupirail)</u>

2- En l'absence de document indiquant la destination du lot :
Calculer le taux d'enfouissement (les caves sont généralement totalement enterrées, ou avec un taux d'enfouissement important sur toutes les faces) et observer la taille et position des ouvrants, l'éclairement naturel, la HSP, l'exiguïté (chapitres 2.2.2, 2.2.3 et 2.2.4).
</td>
<td>
Même si elle est transformée ou aménagée en local d'habitation, la cave est considérée comme impropre à l'habitation.

Ce critère est en soit suffisant pour qualifier un local d'impropre à l'habitation.

<u>Il faut néanmoins argumenter le rapport en décrivant les différents désordres constatés,</u> notamment pour prévenir un éventuel changement de destination du local postérieur à la procédure d'insalubrité.
</td>
</tr>
</table>

- **Sous-sols et locaux semi-enterrés**

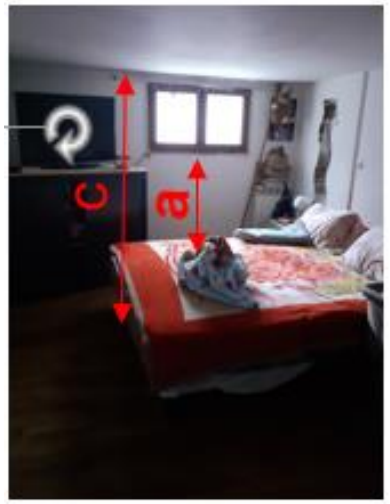
Définition – règlementation	**Impacts sur la santé**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
Art. R. 1331-17 du CSP **Sont par nature impropres à l'habitation** et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 331-23: […] 2° **Les sous-sols**, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou de configuration exiguë, **sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23**. **Art. L. 1331-23 du CSP** Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, **sous-sols, […].** **Art. R. 1331-18 du CSP** Un **sous-sol** peut être mis à disposition aux fins d'habitation **si ses caractéristiques ne constituent pas un risque pour la santé de l'occupant et** s'il répond aux **conditions cumulatives** suivantes : – Il satisfait aux exigences de **hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairement et de configuration** posées respectivement par les articles R. 1331-20 à R. 1331-23 *(se reporter aux chapitres 2.2.2 à 5.)* ; – **Les ouvertures sur l'extérieur n'exposent pas les occupants à des sources de pollution**, notamment, à des émissions des gaz d'échappement de véhicules à moteurs thermiques; – il est **aménagé à usage d'habitation**. Les rez-de-chaussée ou les rez-de-jardin de maisons implantées sur des terrains d'une pente égale ou supérieure à 10 degrés se sont pas des sous-sols.	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ; - Risque d'altération de la vue, de douleurs oculaires, d'avitaminoses, de fatigue, de maux de tête et de déstructuration spatiale et temporelle ; - Risque de troubles musculosquelet-tiques, de choc ou de blessure ; - Risque de survenue ou d'aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ;	**Le matériel :** Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** **Le sous-sol est considéré comme impropre à l'habitation si l'une ou plusieurs des conditions suivantes sont remplies :** ☐ Absence de pièce de vie possédant un éclairement naturel suffisant (cf. fiche éclairement naturel chapitre 2.2.3), ☐ Hauteur sous-plafond insuffisante (cf. fiche hauteur sous plafond, chapitre 2.2.4.), ☐ Absence de pièce de vie possédant des ouvrants permettant une aération du logement de manière sécurisée (cf. fiche ouvrant, chapitre 2.2.3.), ☐Local non aménagé à usage d'habitation (**cf. annexe 2**), ☐ Local exigu (cf. chapitre 2.2.5) ☐ Sous-sol jugé dangereux pour la santé de l'occupant (**Absence de jurisprudence à ce jour pour ce critère**) ☐ Profondeur d'enfouissement supérieure au tiers de la hauteur sous plafond sur au moins ¾ des faces du local (**cf. éléments complémentaires**)  *Sous-sol déclaré impropre à l'habitation (éclairement naturel et HSP insuffisants*	**Sous-sols et enfouissement :** **Il n'y avait pas de norme réglementaire relative à la hauteur ni au taux d'enfouissement** ni de jurisprudences ayant permis de fixer un « enfouissement seuil » (cf. ci-après). **L'art. 3 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser que sont par nature impropre à l'habitation […] les pièces ou locaux dont la profondeur d'enfouissement, sur au moins trois quarts de leurs faces, est supérieure ou égale à un tiers de leur hauteur sous plafond.** **Il est donc nécessaire calculer la profondeur d'enfouissement et le nombre de faces impactées pour étayer le caractère impropre du local. (Méthode de calcul en annexe).** **Jurisprudences :** Cas 1 : CAA Nancy de Nobrega, n° 13NC00744 du 24/02/2014. Enfouissement de **53 cm : accepté pour caractériser l'impropriété (AP maintenu)** Cas 3 : TA de Grenoble - 21 novembre 2023 / n° 2104396. **Enfouissement de 80cm, positionnement des fenêtres près du sol associé : n'a pas été accepté (AP annulé)**

Annexe 1 : méthode de calcul pour la hauteur et le taux d'enfouissement

La profondeur d'enfouissement correspond à la hauteur entre le niveau 0 du sol et niveau du sol du local (correspond en général à la somme de la hauteur des contremarches quand le local est distribué par un escalier). **Si elle est ≥ à 1/3 de la hauteur sous plafond sur au moins ¾ des faces : impropre.**

Le taux d'enfouissement est la profondeur d'enfouissement rapportée à la hauteur sous plafond du local. S'il est ≥ à 1/3 sur au moins ¾ des faces : impropre.

La hauteur et le taux d'enfouissement peuvent être estimés de différentes manières :

En présence d'un escalier permettant une mesure directe de la hauteur d'enfouissement	**En l'absence d'un escalier une mesure indirecte est possible en utilisant les hauteurs d'allège des fenêtres**
     Hauteur d'enfouissement : 1,40 m **Hauteur sous plafond : 2,20 m** **Taux d'enfouissement** : 1,40/2,20 x 100 = **~63%**	 **Hauteur d'enfouissement : a-b** (a : hauteur de l'allège intérieure ; b : hauteur de l'allège extérieure) **Hauteur sous plafond : c** **Taux d'enfouissement : (a-b) / c x 100**

Annexe 2 : AP complémentaire n°2024-0694 du 12 février 2024 qui précise les dispositions du décret « habitat » pour la Seine-Saint-Denis

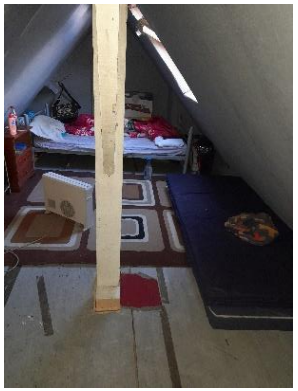
Art. 2: l'arrêté complémentaire précise la définition de local « aménagé à usage d'habitation » :

- **Le local comprend les aménagements prévus à l'article R 1331-26 du CSP** et à l'**article 3 du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristique du logement décent**,
- **Le local comprend les aménagements permettant la protection contre les entrées d'eau, notamment telluriques, les entrées d'air parasites et permettant une isolation suffisante.**

Ces éléments pourraient donc étendre les critères pour caractériser les locaux d'impropre à l'habitation.

Art. 4 : l'arrêté complémentaire **précise l'équivalence entre une pente à 10 degrés et une pente à 18%**.

- **Combles**

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. R. 1331-14 du CSP On entend par : 3° **Combles :** locaux constitués par la partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé sous les pentes du toit et séparés des autres parties de celui-ci par un plancher. **Art. L1331-23 du CSP** **Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation**, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, **combles**, […]. **Art. R. 1331-17 du CSP** **Sont par nature impropres à l'habitation** et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23: […] 2° Les sous-sols, **les combles**, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou de configuration exiguë, **sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23**. **Art. R. 1331-19 du CSP** **Les combles peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation s'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes** : - La **solidité du plancher** garantit la sécurité de l'occupation; - **Ils satisfont aux exigences de hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairement et de configuration posées respectivement par les articles R. 1331-20 à R. 1331-23**; - Ils sont **aménagés à usage d'habitation**.	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ; - Risque d'altération de la vue, de douleurs oculaires, d'avitaminoses, de fatigue, de maux de tête et de déstructuration spatiale et temporelle ; - Risque de troubles musculosquelet-tiques, de choc ou de blessure ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** **Les combles sont considérés comme impropres à l'habitation si l'une ou plusieurs des conditions suivantes sont remplies :** ☐ Combles non aménagés à des fins d'habitation (**cf. annexe 2 page précédente**) ☐ Solidité du plancher non garantie ☐ Hauteur sous plafond insuffisante (cf. fiche hauteur sous plafond, chapitre 2.2.4.) ☐ Absence de pièce de vie possédant un éclairement naturel suffisant (cf. fiche éclairement naturel chapitre 2.2.3), ☐ Absence de pièce de vie possédant des ouvrants permettant une aération du logement de manière sécurisée (cf. fiche ouvrant, chapitre 2.2.3.), ☐ Exigüité du local (cf. chapitre 2.2.5)  *Combles non aménageables mais à usage d'habitation, déclarés impropres à l'habitation (Exigus, hauteur sous plafond et éclairement naturel insuffisants)*	**Notion de solidité du plancher :** **La solidité du plancher est difficile à apprécier et ne relève pas des compétences des inspecteurs de salubrité** **En cas de doute, demander un avis auprès du service technique de la mairie (et/ou demander une facture des travaux de transformation au propriétaire).** **Notion de combles aménageables ou non :** Vérifier l'acte de vente : si combles non aménageables mais qu'ils sont occupés, vérifier auprès du service Urbanisme si autorisation de travaux délivrée au propriétaire et/ou demander au propriétaire les factures des travaux de transformation (isolation, renforcement du plancher, etc.) **Jurisprudences :** **CAA de Paris 11/06/2012 n°11PA00877**. Surface au sol du logement d'environ 20 m², dont 7 m² au sous une hauteur de plafond de 2,20 m, représentée par une bande d'une largeur de 1,21 m; **local impropre à l'habitation.**

2.2.3. Ouvrants, éclairement naturel, prospect

- **Ouvrant**

Définition – règlementation	**Impacts sur la santé**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
Les caractéristiques des ouvrants permettent d'apprécier deux critères de salubrité : l'éclairement naturel et le renouvellement de l'air. **Art. L.1331-23 du CSP** Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, **pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairement naturel suffisan**t, … ». **Art. R. 1331-17 du CSP.** **Sont par nature impropres à l'habitation** et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23: 1° Les caves, quels que soient les aménagements et transformations qui leur sont apportés; 2° Les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, **les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairement naturel suffisant** ou de configuration exiguë, sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23. **Art. R. 1331-21 du CSP** **Les pièces de vie d'un local** sont pourvues d'une **ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre**, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante **permettant une aération naturelle suffisante**. Au moins une de ces pièces est munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur correspondant au minimum à un prospect permettant un éclairement naturel suffisant tel qu'il est défini à l'article R. 1331-22.	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ; - Risque d'altération de la vue, de douleurs oculaires, d'avitaminoses, de fatigue, de maux de tête et de déstructuration spatiale et temporelle ; - Risque de chutes, de choc ou de blessure ; - Risque de survenue ou d'aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ;	**Le matériel :** *Constat visuel* **La méthode :** Repérer la présence et/ou les caractéristiques des ouvrants **dans les pièces de vie**. Existence d'un risque pour la santé si : ☐ Absence totale d'ouvrant (pièce aveugle, ne pouvant être considérée comme pièce de vie) ☐ L'ouvrant ne permet pas une aération naturelle suffisante ☐ L'ouvrant donne sur espace exposé à la pollution ☐ L'ouvrant donne sur des parties communes ou sur une autre pièce ☐ Le seul ouvrant de la pièce est une porte d'entrée donnant sur un espace non privatif (risque pour la sécurité en cas d'aération). ☐ Absence de vue horizontale ☐ Présence d'un prospect < à 2m	**L'art. 5 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser le R. 1331-21 du CSP :** *Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante* **ainsi qu'une vue horizontale dépourvue de tout obstacle situé à une distance inférieure à 2m**. Ces ouvrants préviennent des risques de chute, notamment en respectant les dispositions de l'article R. 134-59 de code de la construction et de l'habitation. **(Cf. chapitre 2.7.3.)** **Ouvrant donnant sur un volume vitré (vérandas, loggia, etc.) :** Dans ce cas, le logement doit avoir au moins une autre pièce de vie disposant d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur correspondant au minimum à un prospect permettant un éclairement naturel suffisant tel qu'il est défini à l'article R. 1331-22 du CSP (cf. fiche éclairement naturel). **Ouvrant et impropriété :** **Ce sont les pièces de vie et non les pièces de service qui doivent obligatoirement être dotées d'ouvrants.** **L'absence d'ouvrant dans une pièce de vie ne rend pas pour autant tout le logement impropre à l'habitation, à condition que le logement comprenne au moins une pièce de vie, avec un ouvrant donnant sur l'extérieur et permettant un éclairement naturel suffisant.** **Jurisprudence :** CAA de Bordeaux (**arrêt du 19 juillet 2011, COYOLA**) : *« la notion d'ouverture sur l'extérieur doit être appréciée au regard de l'apport d'une luminosité et d'une possibilité d'aération minimales pour assurer l'absence de conséquences de nature à porter atteinte à la santé des occupants »*. **Les critères de l'éclairement naturel et de la ventilation** sont seuls pris en compte par la jurisprudence administrative pour déterminer si le logement est doté ou non d'une **ouverture sur l'extérieur.**

Annexe : illustrations et compléments

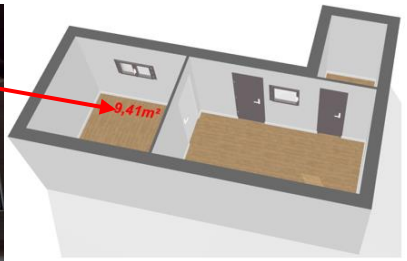
Ouverture donnant sur une source de pollution

Ceci n'est pas un ouvrant
(Pièce aveugle avec porte-fenêtre vitrée donnant sur une pièce de vie)

Logement composé d'une pièce de vie avec ouvrant, et de deux pièces destinées aux sommeil sans ouvrants
Ce logement n'est pas impropre à l'habitation mais les deux pièces sans ouvrants ne doivent pas être utilisées comme pièces de vie.

Exposition à la pollution :
Les ouvertures sur l'extérieur ne doivent pas exposer les occupants à des sources de pollution, notamment à des émissions de gaz d'échappement de véhicules à moteurs thermiques **Art. R. 1331-18 du CSP (cf. fiche sous-sol)**

- **Eclairement naturel**

Définition – règlementation	**Impacts sur la santé**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
Art.L.1331-23 du CSP **Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation**, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, **pièces de vie** dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou **dépourvues d'éclairement naturel suffisant**, […]. **Art.R.1331-22 du CSP** L'éclairement naturel dont sont pourvues les pièces de vie d'un local est suffisant lorsque **l'éclairement au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel**. **Art. R. 1331-21 du CSP** Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante. **Au moins une de ces pièces est munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur** correspondant au minimum à un prospect **permettant un éclairement naturel suffisant tel qu'il est défini à l'article R. 1331-22**.	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ; - Risque d'altération de la vue, de douleurs oculaires, d'avitaminoses, de fatigue, de maux de tête et de déstructuration spatiale et temporelle ; - Risque de chutes, de choc ou de blessure ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un texte à lire + Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** **Prendre une photo avec et sans lumière artificielle** Vérifier si l'éclairement naturel est suffisant **dans chaque pièce de vie**. **L'éclairement naturel est insuffisant si :** ☐ La lecture d'un document au centre de chaque pièce par temps clair et sans lumière artificielle est difficile voire impossible. NB : La présence d'un prospect peut entraîner une insuffisance d'éclairement naturel (cf. fiche prospect, chapitre 2.2.3.) *Recours à la lumière artificielle en journée et par temps clair* **Il est fortement recommandé d'évoquer deux critères complémentaires dans les rapports**, pouvant appuyer l'argumentaire : ☐ L'absence de vue horizontale dégagée, la présence d'un prospect inférieur à 2 m ☐ Un ratio surface vitrée/surface de la pièce < à 1/10 *Surface de l'ouvrant 0,65m² < à 1/10ème de la surface de la chambre (0,94m²)*  *Surface de la chambre = 9,41m²*	**L'art. 6 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser le R. 1331-22 du CSP :** L'éclairement naturel dont sont pourvues **toutes les pièces de vie** d'un local est suffisant lorsque l'éclairement au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel. **Eclairement et impropriété :** D'autres critères sont nécessaires pour qualifier un local d'impropre : hauteur sous plafond insuffisante, exiguïté du local, etc. (cf. chapitres 2.2 à 2.5). **Taille des ouvrants** **Art 2 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel :** « Sont classées comme "pièces habitables" du local les pièces ayant, une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.), présentant **une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie** » **Jurisprudence :** CAA Marseille, 6e chambre, 13 Mars 2017, n° 16MA02119 **Eclairement naturel insuffisant rendant un local impropre à l'habitation** (local en RDC, entouré d'immeubles à 2 ou 3 étages dans une ruelle étroite).

- **Prospect**

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td rowspan="2">Art. R. 1331-21 du CSP :

Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante. Au moins une de ces pièces est munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur correspondant au minimum <u>à un prospect permettant un éclairement naturel suffisant</u> tel qu'il est défini à l'article R. 1331-22.</td>
<td rowspan="2">- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;

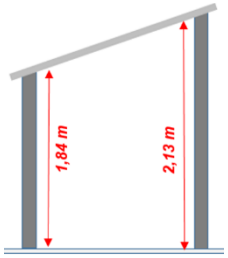
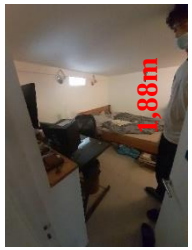
- Risque d'altération de la vue, de douleurs oculaires, d'avitaminoses, de fatigue, de maux de tête et de déstructuration spatiale et temporelle ;</td>
<td>Le matériel :
Constat visuel
+ Un mètre et/ou un télémètre </td>
<td rowspan="2">L'art. 5 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser le R. 1331-21 du CSP :
Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante ainsi qu'une vue horizontale dépourvue de tout obstacle situé à une distance inférieure à 2m. Ces ouvrants préviennent des risques de chute, notamment en respectant les dispositions de l'article R. 134-59 de code de la construction et de l'habitation. (Cf. chapitre 2.7.3.)

Le prospect est lié à la notion d'éclairement naturel.</td>
</tr>
<tr>
<td>La méthode:
Calculer la distance entre la baie et le mur en face, puis vérifier
☐si ce prospect permet un éclairement naturel suffisant de la pièce (cf. fiche éclairement naturel, chapitre 2.2.3)
☐si ce prospect est supérieur à 2 m

Ex 1 (prospect = 0,90m)

Ex 2 (Prospect = 1,17m)
Prospects ne permettant pas un éclairement naturel suffisant</td>
</tr>
</table>

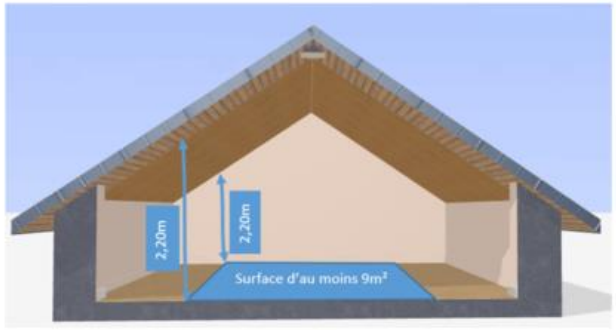
2.2.4. Hauteur sous plafond

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. L1331-23 du CSP **Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation**, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, les […] **pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante** […]. **Art. R. 1331-17 du CSP** **Sont par nature impropres à l'habitation** et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23: […] 2° Les sous-sols, les combles, **les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante** […] sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23. **Art. R. 1331-20 du CSP** **Les pièces de vie et de service** du logement ont une **hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée** permettant son occupation sans risque. **Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres est suffisante**. Les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation **sauf s'ils respectent les dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** pris pour l'application de l'article 187 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. *NB : **la référence au décret décence est modifiée par l'AP complémentaire du 12 février 2024** (**cf. éléments complémentaires**).*	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ; - Risque de troubles musculosquelet-tiques, de choc ou de blessure ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** **Un risque sanitaire est présent si la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m et si le volume habitable de la pièce est inférieur à 20m³ sous 2,20 m** (**cf. colonne éléments complémentaires**) : ▪ Mesure de la distance entre le sol et le plafond. ▪ Mesure de la surface et du volume sous 2,20 m ▪ Cas particuliers : en présence de poutres : ➢ Si poutres rapprochées, mesurer la hauteur sous plafond entre le sol et la retombée de poutre. ➢ Si distance importante entre les poutres, vérifier si la hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant son occupation sans risque.   *HSP<2,20m = Vérifier si le volume habitable est > 20m3 sous 2,20 m* Penser à : **- Vérifier que la pièce n'est pas exiguë (chapitre 2.2.5.)** **- Prendre une photo d'une personne se tenant debout dans la pièce et préciser sa taille** *HSP à calculer : distance entre retombée de poutre et sol*	**L'art. 7 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'article R.1331-20 du CSP :** La configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exiguë lorsque sont satisfaites les conditions cumulatives suivantes: 1. L'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés **sous 2,20 m de hauteur sous plafond** ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes **sous 2,20 m de hauteur sous plafond**; 2. Les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés **sous 2,20 m de hauteur sous plafond** ; **Notion de hauteur sous plafond continue :** D'après le ministère chargé de la santé, la notion de volume habitable ne s'applique qu'à des hauteurs sous plafond discontinues (ex : pièce sous combles, présence de poutres, etc.). A ce jour, il n'y a pas de jurisprudence qui viendrait préciser ce terme. **Jurisprudence :** CAA Paris n°16PA03968, 22/11/2018 : **Absence de pièce principale présentant une surface de 9 m², hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m avec un risque de se cogner : AP annulé** (il a été estimé que le volume de la pièce principale sous une hauteur au moins de 1,80 m est de 29,10 m³. Ce volume est ainsi supérieur au volume de 20 m³ correspondant à une pièce de 9 m² avec une hauteur sous plafond moyenne de 2,20 m).

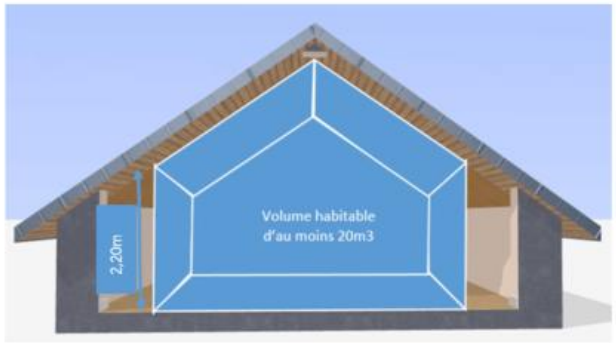
2.2.5. Configuration exiguë

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. L1331-23 du CSP **Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation**, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou **de configuration exiguë,** et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. » **Art. R. 1331-17 du CSP** **Sont par nature impropres à l'habitation** et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23 : 2° […] **les pièces de vie** […] **de configuration exiguë**, sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23. **Art. R. 1331-23 du CSP** **La configuration des pièces de vie** d'un local est regardée comme **non exiguë** lorsque sont satisfaites les **conditions cumulatives** suivantes: 1. **L'une de ces pièces de vie** a une surface au moins égale à **neuf mètres carrés** ou présente un **volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes**; 2. **Les autres** ont une surface au moins égale à **sept mètres carrés** ; 3. **Un occupant peut se mouvoir sans risque et circuler aisément** dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante. *NB : **la référence au décret décence est modifiée par l'AP complémentaire du 12 février 2024** (**cf. éléments complémentaires**).*	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ; - Risque de troubles musculosquelet-tiques, de choc ou de blessure ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre et/ou un télémètre **La méthode :** **Une pièce de vie d'un local est considérée comme exiguë et donc impropre à l'habitation si au moins une des conditions ci-dessous est remplie** : ☐ Un occupant **ne peut se mouvoir sans risque** ni circuler aisément dans la pièce de vie, en présence des aménagements nécessaires à la vie courante **(prendre des photos)** ☐ La pièce de vie principale présente une **surface inférieure à 9 m² sous 2,20 m** de HSP et un **volume habitable inférieur à 20 m³sous 2,20 m** de HSP (**cf. colonne éléments complémentaires**) ☐ Les éventuelles pièces de vie secondaires présentent une **surface inférieure à 7m² sous 2,20 m de HSP** **! Retirer les surfaces des coins cuisine du calcul des surfaces de pièces de vie !** **En l'absence de pièce de vie considérée comme non exiguë dans le local, ce dernier est alors impropre à l'habitation.**	**L'art. 7 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'article R.1331-23 du CSP :** La configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exiguë lorsque sont satisfaites les conditions cumulatives suivantes: 1. L'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés **sous 2,20 m de hauteur sous plafond** ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes **sous 2,20 m de hauteur sous plafond**; 2. Les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés **sous 2,20 m de hauteur sous plafond** ; 3. Un occupant peut se mouvoir sans risque et circuler aisément dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante **tels que ceux cité dans le décret n°2015-0981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé**. *(liste en annexe).* **Jurisprudence :** Décision du CE n° 447135 : le CE précise la définition des locaux impropres à l'habitation, au regard du critère de la surface habitable. Il rappelle que, si un local ne saurait être qualifié d'impropre par nature à l'habitation au seul motif qu'il méconnaîtrait l'une des prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD), **il appartient à l'administration de prendre en compte toutes les caractéristiques de ce dernier pour apprécier son caractère impropre.** En l'espèce, bien qu'il présente une surface totale de 13 m², respectant ainsi les normes minimales du RSD, **le local est cependant constitué de deux espaces de quatre mètres de long, situés dans l'alignement l'un de l'autre et d'une largeur de deux mètres maximum.** Compte tenu de cette configuration particulière, et alors même que le local dispose d'un éclairage naturel suffisant, **il doit être considéré comme impropre à l'habitation**.

Annexe : illustrations



Surface d'une pièce de vie de 9m² sous 2,20m



Volume habitable d'une pièce de vie de 20m3 sous 2,20m

La surface d'une pièce de vie doit être d'au moins 9m² sous 2,20m, ou d'au moins 20m³ sous 2,20m pour la principale et d'au moins 7m² sous 2,20m pour la secondaire.

Surface de la pièce de vie principale > 9m² sous 2,20 m
Surface des pièces de vie secondaires > 7 m² sous 2,20 m

➢ **Le local ne possède pas de pièce de vie exiguë. Il est propre à l'habitation au regard de ce critère.**

Pièce exiguë (surface <9m² volume habitable<20m3 difficulté à se mouvoir)

➢ **Cette pièce n'est pas propre à l'habitation**

Local dont l'unique pièce de vie présente une surface d'environ 8 m² et qui ne permet pas de se mouvoir sans risque ni de circuler aisément compte tenu du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

➢ **Local impropre à l'habitation**

Liste des équipements nécessaires à la vie courante (Art. 2 du décret 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé)

Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :

1° Literie comprenant couette ou couverture ;
2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
3° Plaques de cuisson ;
4° Four ou four à micro-ondes ;
5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
7° Ustensiles de cuisine ;
8° Table et sièges ;
9° Etagères de rangement ;
10° Luminaires ;
11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

2.3. Conditions d'occupation du logement (suroccupation)

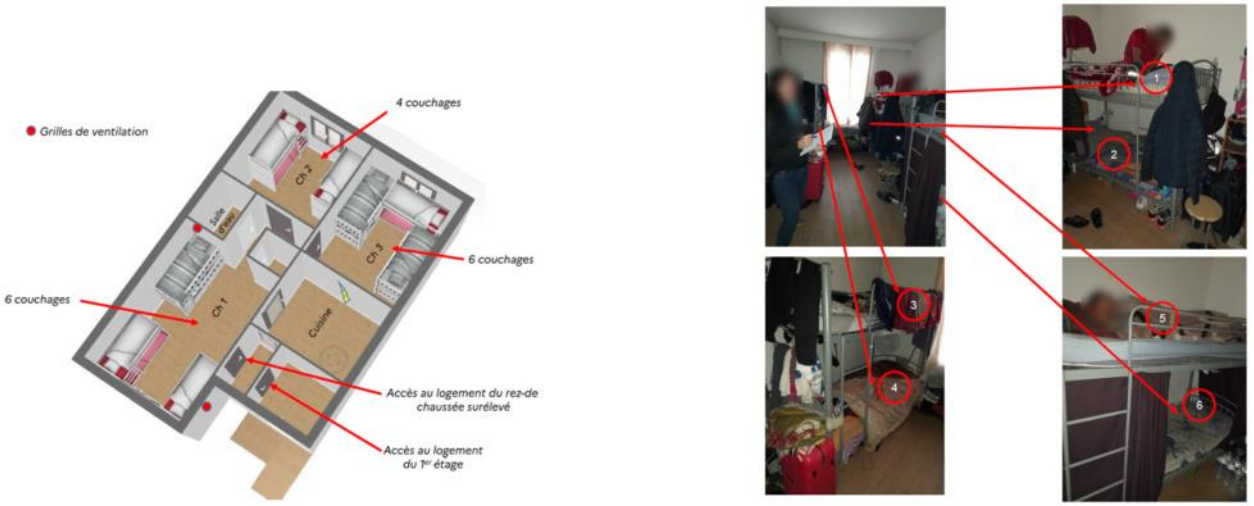
Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. R. 1331-37 du CSP Un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation conformément à l'article L. 1331-23 et est en conséquence insalubre au sens de l'article L. 1331-22 : - Lorsqu'il est **occupé par plus de deux personnes par pièce de vie** ; - **OU** lorsqu'il **ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement**. **Art. R. 822-25 du CCH** Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une **surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.** **Art. R156-1 du CCH** **La surface habitable** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. **Le volume habitable** correspond **au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.** Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.	- Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;	**Matériel :** *Constat visuel* + Un mètre et/ou un télémètre **Méthode** : **1/ Vérifier si présence de plus de 2 personnes par pièce de vie :** ➢ Comptabiliser le nombre total d'occupants ➢ Comptabiliser le nombre de pièces de vie propres à l'habitation ➢ Faire la moyenne. Si > 2 occupants/personnes : suroccupation **Et/ou** **2/ Calculer la surface habitable au sens de l'article R156-1 du CCH puis vérifier si le logement fait l'objet d'une suroccupation avérée :** ➢ Si + d'1 personne pour 9 m^2; ➢ Si + de 2 personnes pour 16 m^2 ; ➢ Au-delà de 16m^2 avec deux personnes, si moins de 9m^2supplémentaires par personne supplémentaire, y compris pour les locaux de plus de 70 m2 (**cf. annexe**) La suroccupation peut être constatée à partir du nombre de personnes sur le bail, la composition familiale, le nombre de couchages comptabilisé dans le logement, ou du nombre de noms sur la boite aux lettres pour les logements dortoirs.	Les différents cas de suroccupation : 1. **Suroccupation organisée par le propriétaire :** Logement dortoir ou logement occupé par plusieurs adultes et propriétaire directement impliqué. ➢ **Procédure pour suroccupation et relogement imputé au propriétaire** 2. **Suroccupation organisée par un tiers (ex : le locataire en titre) :** Logement dortoir ou logement occupé par plusieurs adultes et metteur à disposition différent du propriétaire. ➢ **Procédure pour suroccupation et relogement imputé au tiers responsable** *Dans ces deux cas, si le nom de la personne ayant mis à disposition le logement ne figure pas sur le bail, récolter auprès des occupants tout justificatif pouvant éclairer la situation (paiements en espèces remis en main propre au propriétaire/ au tiers, propriétaire/ tiers vivant sur place, …).* 3. **Suroccupation du fait des occupants** Il est souvent difficile de prouver qu'un propriétaire ou qu'un tiers (exemple : locataire en titre) est responsable d'une suroccupation (souvent une seule personne signe le bail alors qu'une famille va y habiter, ou bien la famille s'agrandit). Afin d'imputer la suroccupation au propriétaire ou au tiers, il est nécessaire d'avoir des éléments de preuves. Sans éléments de preuves, la prescription de relogement ne peut être imputée ni au propriétaire ni à un tiers. ➢ **Procédure d'insalubrité remédiable qui prévoit un relogement par l'Etat pour éviter la réapparition des désordres**

Annexe 1 : précisions de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024

L'article 12 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'article R.1331-37 du CSP : Un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation conformément à l'article L. 1331-23 et est en conséquence insalubre au sens de l'article L. 1331-22 :

- Lorsqu'il est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie ;
- OU lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement, **y compris pour les locaux de plus de 70 m2.**

Annexe 2 : illustrations



Exemple de logement dortoir

Deux occupants dans une pièce impropre à l'habitation (photo de gauche), ne pouvant être considérée comme pièce de vie

Deux occupants dans une chambre, pièce de vie propre à l'habitation (photo de droite).

Total : quatre occupants pour une pièce de vie

- suroccupation

Présence de + 2 personnes par pièce de vie

2.4. Risques liés à l'électricité, au monoxyde de carbone et au plomb

2.4.1. Evaluation du risque électrique

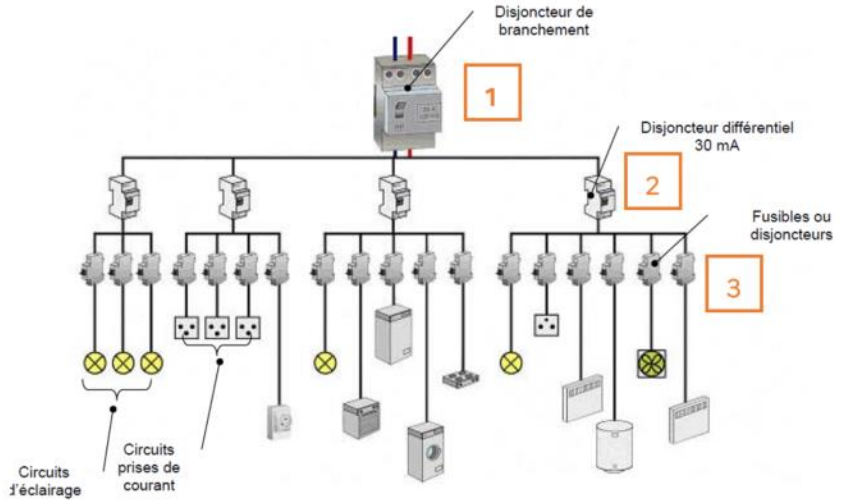
Extrait du Guide évaluation de l'insalubrité de l'ANAH et de la DGS (février 2006) : « L'enquêteur ne réalise pas une expertise par rapport aux normes en vigueur mais seulement une évaluation des désordres voire des dangers immédiats (sécurité contre l'incendie et l'électrocution), qu'il doit signaler aux autorités compétentes. **Il ne s'agit donc que d'une inspection visuelle de premier niveau dont l'objectif est de repérer d'éventuels désordres manifestes. »**

Art. R 1331-31 du CSP : l'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.

L'article 10 de l'AP complémentaire n° 2024-0694 du 12 février 2024 précise l'article R.1331-31 du CSP : l'installation électrique **en état de marche, alimentée** et sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.

Les points de sécurité des installations électriques sont repris dans les articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation (en annexe) et dans la norme NF C16-600, destinée aux diagnostiqueurs immobiliers. Si le locataire est en possession du **diagnostic de son logement, penser à le consulter**.

L'inspecteur/trice de salubrité peut se référer aux **six points de sécurité du guide Promotelec, utilisés par les techniciens du CONSUEL** (https://particuliers.promotelec.com/fiche-habitat/comment-savoir-si-votre-installation-electrique-est-en-securite-6-points-a-verifier/):



1- Présence d'un Appareil Général de Commande et de Protection (AGCP)
2- Protection par un dispositif différentiel à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
3- Protection des conducteurs par des fusibles à cartouche normalisés ou des disjoncteurs.
4- Respect des règles et zones de sécurité dans les salles d'eau et présence d'une liaison équipotentielle.
5- Absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension.
6- Protection mécanique des fils électriques par des conduits, des moulures ou des plinthes en matière isolante.

Schéma des principaux éléments constitutifs d'une installation électrique - extrait du Guide évaluation de l'insalubrité de l'ANAH et de la DGS (février 2006)

! L'habilitation BE manoeuvre pour le personnel "non électricien" est obligatoire pour les actions suivantes : manœuvre, essais, mesurage, vérification ! L'inspecteur/trice doit avoir sa carte d'habilitation sur soi.

- **Présence d'un Appareil Général de Commande et de Protection (AGCP) (point n°1)**

Définition – règlementation	**Risques**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
☐ Organe de coupure générale **présent à l'intérieur du logement directement accessible** ou dans un placard ou une armoire **ne pouvant pas fermer à clé ou à l'aide d'un outil** ☐ **Coupure générale à manœuvre manuelle en abaissant ou en tournant** (dispositifs coups de poing ou poussoirs interdits) - manipulation facilement réalisable : « 1 doigt – 1 action » ☐ Organe de coupure générale situé **à moins d'1,80 m de hauteur** par rapport au sol (ou à une marche ou estrade fixe), ou 1,30 m si PMR ☐ Disjoncteur de branchement **présent dans le logement** ou **dans une gaine technique sur le palier** ☐ Organe de coupure générale **hors des zones de sécurité de la salle d'eau**, **non présent en dessous d'un point d'eau** ni **au-dessus d'une source de chaleur (feux ou plaques de cuisson)** ☐ Disjoncteur de branchement en **bon état** et présentant **un bouton « test »** ***Danger si au moins une case n'est pas cochée***	- Risque d'électrisation ou d'électrocution ; - Risque de surcharge électrique pouvant déclencher un incendie ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre **La méthode :** - Vérifier de visu l'ensemble des points de sécurité - Mesurer la hauteur à laquelle est située l'AGCP par rapport au sol - Si le disjoncteur de branchement se trouve à l'extérieur du logement ou à une hauteur > 1,80 m, il est nécessaire d'avoir un organe de coupure général qui, lui, est accessible - Ne pas appuyer sur le bouton test *Différents types d'AGCP. Les disjoncteurs de branchements ont en général une fonction différentielle d'une sensibilité de 500 mA.*	**Revente d'électricité :** La présence d'un compteur électrique pour plusieurs logements est une infraction au code de l'énergie mais mais ne constitue pas en soit un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Il est possible de réaliser un signalement pour revente d'électricité à ENEDIS **Positition et accessibilité du tableau électrique :** Seul l'organe de coupure générale doit être situé à moins d'1,80 m (ou 1,30 m pour PMR) de hauteur par rapport au niveau du sol. Le tableau électrique et le compteur électrique peuvent être situés à plus d'1,80 m de hauteur. **Utilisation du dispositif différentiel 30 mA comme organe de coupure générale :** En l'absence d'organe de coupure générale dissocié du tableau électrique, un dispositif différentiel 30 mA peut faire office d'AGCP à condition qu'il permette de couper l'ensemble de l'installation électrique (1 seule ligne de circuits sur le tableau électrique). **Intensité du disjoncteur abonné** : la norme N FC 15-100 relative aux installations neuves indique que l'intensité du dispositif différentiel doit être supérieure ou égale à celle du disjoncteur abonné. Ce point ne fait néanmoins pas partie des points de sécurité relevés par le CONSUEL.

- **Présence, à l'origine de l'installation, d'au moins un dispositif différentiel de protection (DDR) adapté à la prise de terre, pour détecter les fuites de courant (point n°2)**

Définition – règlementation	**Impacts sur la santé**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
☐ Présence, à l'origine de l'installation, **d'au moins un dispositif différentiel :** **- soit au moins un DDR de basse sensibilité** (en général 500 mA, maximum 650 mA) en **présence de la terre dans le logement** **- soit au moins un DDR de haute sensibilité (30 mA) si absence de terre dans le logement** ☐ **Lisibilité du seuil de sensibilité** du dispositif différentiel ☐ **Bon état** du dispositif différentiel ☐ **Présence d'un bouton test sur le dispositif différentiel** *Danger si au moins une case n'est pas cochée* Possibilité **de tester le mécanisme du dispositif différentiel 30 mA** en appuyant sur le bouton test (**ne pas tester celui pas du 500 à 650 mA**). Demander son accord à l'occupant avant de réaliser cette action. ***En cas de non déclenchement, l'installation présente un danger.***	- Risque d'électrisation ou d'électrocution ; *Les dispositifs différentiels permettent une coupure automatique du courant lorsqu'une fuite de courant est détectée et donc la protection des personnes contre les chocs électriques. Différents dispositifs existent selon leur seuil de sensibilité :* - ***Dispositif différentiel basse sensibilité*** *(en général seuil de sensibilité compris entre 300 et* ***500 mA****, maximum 650 mA) : ils sont en général associés au disjoncteur de branchement* ***Si un être humain reçoit une intensité de courant de 500 mA dans son corps, cela déclenche l'arrêt cardiaque sans délai*** - ***Dispositif différentiel haute sensibilité*** *(seuil de sensibilité de* ***30 mA****) : ils sont en général intégrés au tableau électrique, en amont des différents circuits.* ***Si un être humain reçoit une intensité de courant de 30 mA, il risque la tétanisation sans délai et la paralysie respiratoire au bout de 500 ms***	**Le matériel :** *Constat visuel* + (Le bouton « test » du dispositif 30 mA) + (Un contrôleur d'installation électrique permettant le contrôle du dispositif différentiel 30 mA (ex : marque CATEX)) **La méthode :** - **Vérifier de visu** l'ensemble des points de sécurité - <u>Si les conditions de sécurité le permettent</u>, **tester le mécanisme** du disjoncteur 30 mA en appuyant sur le **bouton « test »** - <u>Si les conditions de sécurité le permettent</u>, **tester la capacité du dispositif à disjoncter** avec le contrôleur sur une prise du logement, qui simule une fuite de courant d'une intensité donnée (ici **30 mA**). **Attention, ce test ne fait que donner une indication** : l'intensité de la fuite de courant et donc la sensibilité du dispositif pourrait en réalité être supérieure à 30 mA. *Photo de gauche : disjoncteur de branchement ayant une fonction différentielle dont le seuil de sensibilité est de 500 mA. En rouge, son bouton « test »* *Photo de droite : dispositif différentiel haute sensibilité dont le seuil de sensibilité est de 30 mA. En rouge, son bouton « test »*	**<u>Inversion phase/neutre :</u>** En cas de détection par un contrôleur d'installation électrique d'une inversion phase/neutre : - la situation ne présente pas de risque au niveau d'une prise - si l'inversion est détectée au niveau d'une prise, cela ne veut pas dire qu'il y a une inversion sur le reste de l'installation électrique (la prise a pu être montée à l'envers) - les autres cas ne sont pas détectables par les inspecteurs/trices de salubrité L'inversion phase/neutre ne doit pas être un critère de danger pour la santé ou la sécurité des occupants.

- **Focus sur la notion de liaison à la terre (point n°2, suite)**

Définition – règlementation	**Impacts sur la santé**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
Il est difficile pour un/e inspecteur/trice de savoir l'installation électrique du logement est reliée à la terre. Il est possible : ☐ De vérifier si une **étiquette** mentionne **l'absence de prise de terre** dans l'immeuble collectif **(parties communes)** ☐ De voir si les **socles des prises de courant** du logement possèdent des **broches de terre** ☐ De repérer si le logement présente un ou des **conducteurs de terre** (mais pas toujours visible) ☐ D'utiliser un **contrôleur d'installation électrique** permettant le contrôle du raccordement à la terre, notamment dans **la salle d'eau**. *Néanmoins même si ce test est positif, cela peut signifier que le logement est relié aux conduites d'eau et non au répartiteur de terre, ce qui est interdit et présente un danger pour les occupants et pour les voisins*	- Risque d'électrisation ou d'électrocution ; - Risque de surcharge électrique pouvant déclencher un incendie ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un contrôleur d'installation électrique permettant le contrôle du raccordement à la terre (ex : marque CATEX) + Interrogation des occupants (ex : sont-ils victimes d'électrisation dans la salle d'eau, en touchant des appareillages de type machine à laver) **La méthode :** - **Vérifier de visu** les points de sécurité accessibles - Si les conditions de sécurité le permettent, tester la liaison à la terre avec un contrôleur d'installation électrique : **> LA LIAISON A LA TERRE EST OBLIGATOIRE DANS LA SALLE D'EAU** **>** Le dispositif différentiel 30 mA est une mesure compensatoire à l'absence de liaison à la terre dans le logement, **EXCEPTE DANS LA SALLE D'EAU** **> Si l'ensemble du logement est relié à la terre**, la présence du dispositif différentiel 30 mA n'est pas indispensable. **Ce point étant difficilement vérifiable pour un/e inspecteur/trice, considérer que l'installation présente un danger en l'absence d'un dispositif 30 mA,** jusqu'à preuve du contraire *De gauche à droite :* *- conducteur de terre, parfois visible en dehors du tableau électrique (au niveau des huisseries métalliques ou des gaines techniques du logement ou du pallier).* *- conducteur de terre raccordé à un piquet de terre dans les parties communes* *- broche de terre d'un socle de prise de courant.* *- contrôleur d'installation électrique (ici CATEX) pour le contrôle du raccordement à la terre d'une prise de courant avec broche de terre : diode verte dans le cas où il y a raccordement, diode rouge dans le cas contraire. A tester principalement dans la salle d'eau et la cuisine.*	**Liaison à la terre et DDR 30 mA :** Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. La prise de terre proprement dite est constituée d'une borne de terre (généralement piquet métallique vertical) noyée dans le sol*, reliée aux circuits à protéger par un conducteur de protection (fil conventionnellement bicolore vert/jaune). Pour jouer pleinement un rôle de protection des personnes, la prise de terre doit être associée à un dispositif différentiel (cf. point de sécurité (2)). * *Difficile à vérifier dans le cas d'un immeuble collectif* **Différence de règles entre cuisine et salle de bain selon mise à la terre du bâtiment :** **Salle de bain** : que le réseau de terre soit présent ou non dans le bâtiment, les **prises de courant doivent comporter une broche de terre** qui soit raccordée aux **éléments d'huisserie** pour assurer l'équipotentialité. **Cuisine :** - si le réseau de terre est présent dans le bâtiment : la présence de **prise deux pôles sans broche de terre est acceptée** si celle-ci est liée à un DDR **30 mA** - si le réseau de terre est absent dans le bâtiment : il est nécessaire d'avoir des **prises deux pôles + broche de terre** qui soient **raccordées aux éléments d'huisserie** de la pièce pour assurer l'équipotentialité.

- **Protection des conducteurs par des fusibles à cartouche normalisés ou des disjoncteurs (tableau de répartition électrique) (point n°3)**

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td>☐ Présence d'un tableau électrique dans le logement.

☐ Le tableau électrique est hors des zones de sécurité dans la salle d'eau, n'est pas au-dessus d'une source de chaleur (plaques et feux de cuisson), ni en dessous d'un point d'eau.

☐ Le tableau possède un coffret de protection en bon état.

☐ La protection des circuits est assurée par des disjoncteurs divisionnaires ou des coupe-circuits ou porte-fusibles.
Le cas échéant, les fusibles sont présents, normalisés (code couleur et taille) et en bon état.

<u>Matériel interdit :</u> dispositif à tabatière, à broches, coupe-circuit à fusible de type industriel, etc.

☐ Aucune trace d'échauffement n'est visible sur le tableau électrique ni sur les appareillages du logement

Danger si au moins une case n'est pas cochée</td>
<td>- Risque de surcharge électrique pouvant déclencher un incendie ;

- Risque d'électrisation ou d'électrocution ;

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou court-circuits.</td>
<td>Le matériel :
Constat visuel
+
Interrogation des occupants (départs de feu, surintensités régulières déclenchant les disjoncteurs ou coupe-circuits)

La méthode :
Vérifier de visu l'ensemble des points de sécurité

Dispositif différentiel à haute sensibilité (30 mA)

Tableau de répartition électrique
Schéma général d'un tableau de répartition électrique

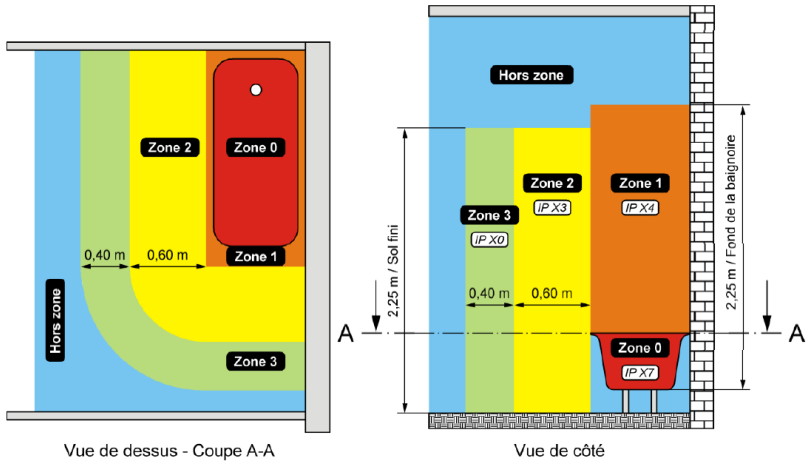
Photo de gauche : dispositif à tabatière
Photo du milieu : dispositif à broche
Photo de droite : trace d'échauffement sur une prise de courant
Photos issues de la formation dispensée par le CONSUEL</td>
<td><u>Norme N FC 15-100 (installations neuves) :</u>

L'intensité de l'interrupteur différentiel doit être supérieure ou égale à la somme des intensités des disjoncteurs divisionnaires (sachant que l'intensité des circuits communs vaut pour ½, par exemple 10A d'éclairages valent pour 5A dans ce calcul et sachant que les circuits convecteurs, chauffe-eau et prise véhicule électrique valent 1).</td>
</tr>
</table>

- **Respect des règles et zones de sécurité dans les salles d'eau et présence d'une liaison équipotentielle (point n°4)**

Définition – règlementation	**Impacts sur la santé**	**Matériel(s) & Méthode(s)**	**Eléments complémentaires**
☐ **Tous les socles de prise de courant sont équipés d'une broche de terre** ☐ **Les prises de courant de la salle d'eau sont reliées à la terre** (cf. 2bis) ☐ **Respect de l'ensemble des zones de sécurité** relatives aux salles d'eau (cf. méthode) ☐ **Absence de matériel interdit** dans une salle d'eau : - socles de prise de courant sans broche de terre - tout matériel électrique de classe 0 - canalisations électriques métalliques apparentes contenant des conducteurs - câbles avec un revêtement métallique ***Danger si au moins une case n'est pas cochée*** La présence d'une **liaison équipotentielle supplémentaire** peut éventuellement être recherchée visuellement par l'inspecteur/trice par : - la **présence d'un conducteur vert et jaune** dans la salle d'eau - le **raccordement du matériel électrique de classe I** aux éléments **conducteurs**	- Risque d'électrisation ou d'électrocution ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Un mètre **La méthode :** Vérifier de visu l'ensemble des points de sécurité. Pour le respect des zones de sécurité **l'inspecteur/trice peut vérifier les éléments suivants (en plus de la liaison à la terre)** : **Zone 0 – la baignoire ou le receveur de douche** **Aucun appareil électrique** n'est présent **Zone 1 – le contour de la baignoire ou du receveur de douche et jusqu'à 2,25 m de hauteur depuis leur fond** **Aucun appareil électrique** n'est présent (hors appareils très basse tension) **Zone 2 – entre 0 et 0,60 m par rapport à la zone 1** ***NB : 0,60 m = longueur d'un bras*** **Aucune de prise de courant** (sauf certaines prises rasoirs) **ni appareil électroménager** (lave-linge, sèche-linge, etc.) ne sont présents **Seuls sont autorisés les appareils classe II** (possédant une double isolation et ne pouvant être raccordés à la terre) **et ceux dont l'indice de protection minimal est IPX3** **Logos : classe II** **, IPX3** **ou IPX4** **Zone 3 – entre 0 et 0,40 m par rapport à la zone 2 (soit entre 0,60 et 1 m par rapport à la zone 1)** Les conducteurs électriques sous conduits, goulottes ou plinthes apparentes en matière isolante sont autorisés **Hors zone – au-delà de la zone 3 (soit à plus d'1 m de la zone 1)** Idem zone 3 + AGCP autorisé si pas d'enveloppe en métal	**Cas particulier du chauffe-eau électrique :** Il peut, sous certaines conditions, être autorisé à partir de la zone 1. Ces conditions ne sont néanmoins pas vérifiables par l'inspecteur/trice de salubrité qui n'est pas assez qualifié. Considérer que l'installation présente un danger jusqu'à preuve du contraire. **Liaison équipotentielle :** La liaison équipotentielle permet, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit pas traversé par un courant électrique dangereux en assurant une équipotentialité des éléments conducteurs et des masses du logement. Elle consiste en la **mise à la terre de toute huisserie ou tuyauterie métallique** (conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales de chauffage central, parties métalliques accessibles à l'habitation). Un logement détient : - **une LE principale (LEP)** - **une LE supplémentaire pour la salle de bain (LES)** **Dans les locaux contenant une douche ou une baignoire, la présence d'eau aggrave en effet fortement le risque d'électrocution.** Ceci impose de **limiter l'équipement électrique au voisinage de la baignoire** ou **de la douche** et de **relier entre eux et à la terre les éléments métalliques accessibles**.

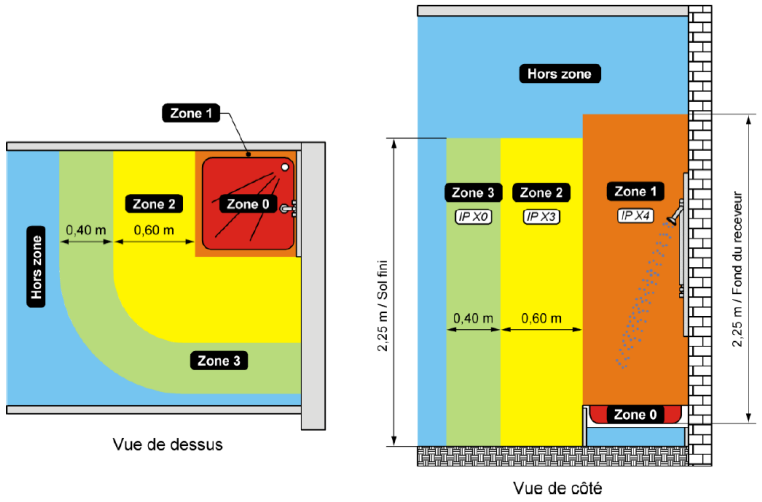
Annexe : Zones de sécurité et matériels autorisés dans la salle d'eau



Vue de dessus - Coupe A-A

Vue de côté

Figure B.5 – Zones de protection pour un local contenant une baignoire



Vue de dessus

Vue de côté

Figure B.6 – Zones de protection pour un local contenant une douche

Tableau B.9 – Matériel admis selon les zones

	Zones				
	0	1	2	3	Hors zone
Degré de protection minimal du MATERIEL ELECTRIQUE	IPX7	IPX4	IPX3	IPX0	IPX0
Socle de prise de courant avec contact de terre (1)				Protégé par DDHS (4) ≤ 30 mA	
Prise rasoir			(2)		
Matériel et APPAREILLAGE alimentés par une source TBTS	≤ 12 (5) (7) V a.c. , 30 V d.c.	≤ 12 (5) V a.c., 30 V d.c.	≤ 12 (5) V a.c., 30 V d.c.	≤ 50 V a.c., 120 V d.c.	≤ 50 V a.c., 120 V d.c.
Appareil général de commande et TABLEAU DE REPARTITION (3)					
APPAREILLAGE alimenté en BT avec ENVELOPPE en matière isolante					
CONDUCTEURS électriques sous conduits, goulottes ou plinthes apparents en matière isolante			(6)	(6)	
Matériel de classe 0					
MATERIEL DE CLASSE I hors chauffe-eau électrique				Protégé par DDHS (4) ≤ 30 mA	
MATERIEL DE CLASSE II					
Chauffe-eau instantané ou à accumulation		Protégé par DDHS (4) ≤ 30 mA	Protégé par DDHS (4) ≤ 30 mA	Protégé par DDHS (4) ≤ 30 mA	

Présence autorisée si les prescriptions de la zone et le degré de protection IP sont respectés.

Interdit.

(1) Les socles de prise de courant non équipés d'un contact de terre sont interdits.
(2) Les socles de prise rasoir de degré de protection IP20 sont autorisés.
(3) Le matériel avec ENVELOPPE métallique est interdit.
(4) DDHS : dispositif de protection différentielle à haute sensibilité ≤ 30 mA.
(5) Le (les) transformateur(s) ou convertisseur(s) de sécurité doivent se trouver en dehors des zones 0, 1 et 2, hormis ceux placés dans des meubles prévus pour être installés dans la zone 2.
(6) Les CONDUCTEURS placés sous CONDUIT isolant d'un seul tenant et sans accessoire sont admis.
(7) L'APPAREILLAGE n'est pas admis en zone 0.

NB : **la présence d'une paroi d'une hauteur d'au moins 1,80 m** redéfinit la zone 1 et 2. La zone 1 est redéfinie lorsque la paroi est en position fermée, la zone 2 est redéfinie lorsque la paroi est en position ouverte (règle de l'amendement 2 à la NF C 15-100).

Source : norme NF 16-600

- **Absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension (point n°5)**

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td>☐ Les dispositifs de connexion (ex : bornes de raccordement, dominos) sont placés dans des boîtes de connexion équipées de leur capot d'obturation ou dans des goulottes ou plinthes équipées de couvercles

☐ Les enveloppes des matériels électriques sont en place et en bon état (ex : capot du tableau électrique avec ses obturateurs, capot du ballon d'eau chaude en place)

☐ Les matériels électriques (prises et interrupteurs) sont en place, correctement fixés à leur support et en bon état

☐ Absence de matériel vétuste ou inadapté à l'usage et ou présentant des risques de contact direct (ex : interrupteurs en métal, boutons en porcelaine, fusibles à tabatière ou à puits, isolants des câbles en caoutchouc naturel, en tissu, en Scindex, prise en saillie permettant le branchement d'une seule fiche mâle d'un matériel, etc.)

Danger si au moins une case n'est pas cochée</td>
<td>- Risque d'électrisation ou d'électrocution ;

Le risque d'électrisation ou d'électrocution est lié au risque de contact direct avec des éléments sous tension.</td>
<td>Le matériel : Constat visuel

La méthode :

- Vérifier de visu l'ensemble des points de sécurité
- NE PAS TOUCHER + INFORMER LES OCCUPANTS DE NE PAS TOUCHER
 a b c
 d e f
 g h i
 j k
a : domino apparent ; b : ballon d'eau chaude électrique sans capot ; c : prise de courant désolidarisée ; d : interrupteurs en porcelaine ; e : prise en saillie permettant le branchement d'une seule fiche mâle d'un matériel électrique ; f :conducteurs sans protection mécanique pénétrant directement dans la douille ; g : fusibles à puits ; h : accès direct aux parties actives d'un tableau électrique ; i : fusibles industriels à bascule ; j : conducteurs isolés au caoutchouc naturel ; k :appareillages de commande en en saillie en métal
Photos issues de la formation dispensée par le CONSUEL</td>
<td><u>Présence de multiprises et risque électrique :</u>

La présence de multiprises ne constitue pas nécessairement un danger pour la santé ou la sécurité des occupants.

Néanmoins, si les occupants n'ont pas d'autre choix que de brancher les appareillages de type lave-linge, lave-vaisselle sur des multiprises, ceci peut constituer un danger.

NB : Elle peut également être liée au mode d'occupation du logement et ne pas être imputable au propriétaire.</td>
</tr>
</table>

- **Protection mécanique des fils électriques par des conduits, des moulures ou des plinthes en matière isolante (point n°6)**

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr><td rowspan="2">☐ Les conducteurs (hors points d'éclairage au plafond/au niveau des appliques) sont placés dans des conduits, des goulottes ou des plinthes en matière isolante et ce, jusqu'à leur pénétration dans l'appareillage électrique.

☐ Les câbles et conducteurs isolés des points d'éclairage situés au plafond ou au niveau des appliques sont munis à leurs extrémités d'une boîte de connexion ou d'une douille en matière isolante.

En cas de douille métallique, celle-ci est reliée à un conducteur de protection (terre) ou fait partie d'un circuit protégé par un dispositif différentiel de haute sensibilité (30 mA).

Danger si au moins une case n'est pas cochée</td><td rowspan="2">- Risque d'électrisation ou d'électrocution ;</td><td>Le matériel :

Constat visuel
+
Testeur de tension </td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>La méthode :

- Vérifier de visu l'ensemble des points de sécurité

- NE PAS TOUCHER + INFORMER LES OCCUPANTS DE NE PAS TOUCHER

Exemples de conducteurs non mécaniquement protégés

Douille métallique sans contact de mise à la terre

Photos issues de la formation dispensée par le CONSUEL</td></tr>
</table>

Annexe 1 : règlementation

Le code de la construction et de l'habitation reprend globalement les points de sécurité du guide Promotelec :

Art. R126-35 du CCH

L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, **en aval de l'appareil général de commande** et de protection de l'installation électrique **propre à chaque logement**, **jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant**. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Art. R126-36 du CCH

I. - L'état de l'installation intérieure d'électricité relève l'existence et décrit, **au regard des exigences de sécurité**, les caractéristiques :
- d'un **appareil général de commande et de protection** (AGCP) et de son **accessibilité** ; (1)
- **d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre**, à l'origine de l'installation électrique ; (2)
- **d'un dispositif de protection contre les surintensités** adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ; (3)
- d'une liaison équipotentielle et **d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche**. (4)

II. - L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie :
- les **matériels électriques inadaptés** à l'usage ou présentant des **risques de contacts directs avec des éléments sous tension** ; (5)
- les **conducteurs non protégés mécaniquement**. (6)

III. - L'état de l'installation intérieure d'électricité est établi selon les exigences méthodologiques et le modèle définis par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

Annexe 2 : partenaires

CONSUEL (Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité) :

Afin de s'assurer de la bonne réalisation des travaux selon les règles de l'art et de l'absence de danger, les arrêtés préfectoraux demandent de fournir une attestation de mise en sécurité délivrée par le CONSUEL. Le CONSUEL dispense également des formations très complètes sur l'évaluation du risque électrique (cf. contact en Partie III).

ENEDIS

En cas de suspicion de danger imminent en amont du disjoncteur de branchement (dans la rue ou au sein des parties communes ou du logement) : contacter ENEDIS au **0 972 675 0 + n° du département** (numéro accessible à tous) **ou à votre numéro dédié en tant que collectivité.**

S'assurer de pouvoir fournir le contact d'un occupant qui pourra accueillir le technicien et, si possible, reccueillir le numéro du point de livraison (PDL) sur les factures.

2.4.2. Evaluation du risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO)

a) Généralités

- **Le CO et ses effets sanitaires**

Le monoxyde de carbone (CO) provient de la combustion incomplète par manque d'oxygène d'un combustible (bois, fuel, gaz, charbon, essence, etc.) :

- **L'intoxication se produit par inhalation :** gaz inodore et incolore.

Les effets sont corrélés à la concentration et au temps d'exposition.

- **L'intoxication aigue** au monoxyde de carbone constitue **une urgence !**
- **L'Intoxication chronique** à bas bruit est possible.
- **Les symptômes sont non spécifiques et variés :**
  - Maux de tête
  - Nausées, vomissements
  - Fatigue
  - Malaises
  - Paralysie musculaire
  - Coma
  - **Décès pouvant survenir en quelques heures voire minutes selon la concentration en CO dans le sang**.
- Des séquelles neurologiques sont possibles.
- **Les femmes enceintes sont particulièrement à risque (risque +++ pour le fœtus)**

- **Production de CO dans un logement**

Une mauvaise hygiène de combustion provient d'un **défaut de conception** ou d'un **défaut d'entretien** de l'appareil ou d'une **mauvaise évacuation** des gaz de combustion, le tout combiné à une **mauvaise aération** du local. *Les différents type d'appareils sont répertoriés en Annexe 1.*

Extraits du Guide évaluation de l'insalubrité de l'ANAH et de la DGS (février 2006) :

« **Les installations de combustion constituent l'un des risques majeurs dans les logements.** L'examen des critères associés nécessite par conséquent une attention particulière afin de signaler et supprimer toutes les situations à risque. »

« L'installation de combustion comprend :

- Les **appareils**,
- Les **systèmes d'évacuation des produits de combustion**,
- Les dispositifs éventuellement adjoints (tubage, dispositifs régulateurs de tirage). »

« Le système d'évacuation des gaz de combustion est constitué :

- Du **conduit de raccordement**,
- Du carneau éventuel (conduit horizontal ou oblique reliant le conduit de raccordement au conduit de fumée),
- Du **conduit de fumée**. »

Risques associés aux concentrations en CO dans l'air ambiant d'après l'arrêté du 15 septembre 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kW :

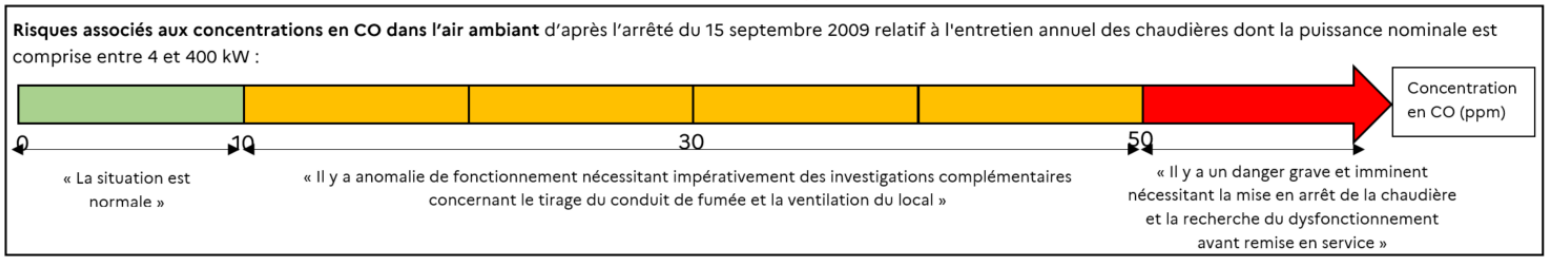


Schéma des concentrations seuil en monoxyde de carbone dans l'air d'après l'arrêté du 15 septembre 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kw

b) Matériel et méthode

- **Rappel des consignes de sécurité pour l'inspecteur/trice de salubrité :**

TOUJOURS PORTER UN DETECTEUR CO ALLUME SUR SOI, DE PREFERENCE SUR LA PARTIE HAUTE DU TORSE

1/ Mettre en marche le détecteur à l'extérieur
2/ Placer le détecteur sur le torse pour qu'il soit proche des zones d'inhalation
3/ En cas de déclenchement de l'alarme du détecteur, ouvrir les fenêtres, évacuer le logement avec les occupants

- **Méthode d'évaluation de l'existence d'un risque pour la santé :**

La règlementation relative aux installations de combustion est complexe et diffère notamment selon le type d'appareil de combustion et la date de construction du logement. **L'inspecteur/trice peut néanmoins repérer les situations à risque et demander un avis au LCPP** (Laboratoire central de la préfecture de police), partenaire de l'ARS et des collectivités sur le département de la Seine-Saint-Denis. Afin de faciliter le travail d'analyse du LCPP, **une grille d'enquête a été travaillée par l'ARS 93 et le LCPP (Annexe 3). Une liste d'exemples de situations à risque est présentée en Annexe 4.**

1/ Observation :

- ☐ **Des parties visibles de l'installation de combustion** : **l'appareil** (type d'appareil, type de combustible, localisation, présence d'un coupe-tirage), **le conduit de raccordement** (nombre de coudes, pente, type de matériau, étanchéité, présence d'un pot à suie ou tampon d'obturation et sa localisation)
- ☐ De **l'état de la ventilation du logement :** présence d'une **amenée d'air frais**, présence d'une **évacuation de l'air vicié**, présence d'un dispositif pouvant favoriser une **inversion de tirage** (cf. chapitre 2.5.2., annexe 2)

2/ Enquête auprès des occupants :

- ☐ Demande de transmission de **l'attestation d'entretien annuel**,
- ☐ Interrogation des occupants sur **d'éventuels signes de dysfonctionnement** (ex : mise en sécurité régulière de l'installation) ou de symptômes évocateurs.

3/ Mesure de la concentration en CO au sein du logement et près de l'appareil de combustion.

- **Sollicitation du LCPP en cas de doute :**

Quand solliciter le LCPP :

- En cas de **doute sur une installation de combustion** (hors braséro, barbecue, etc.) **ou sur la ventilation** du logement en présence d'une installation de combustion
- Dès lors qu'une **concentration en CO ≥ 10 ppm** est détectée dans un logement

➢ Joindre la fiche enquête (Annexe «) et des photographies à l'adresse pp-labcent-air@interieur.gouv.fr (ou joignable au 01 55 76 22 33)

Urgence si :

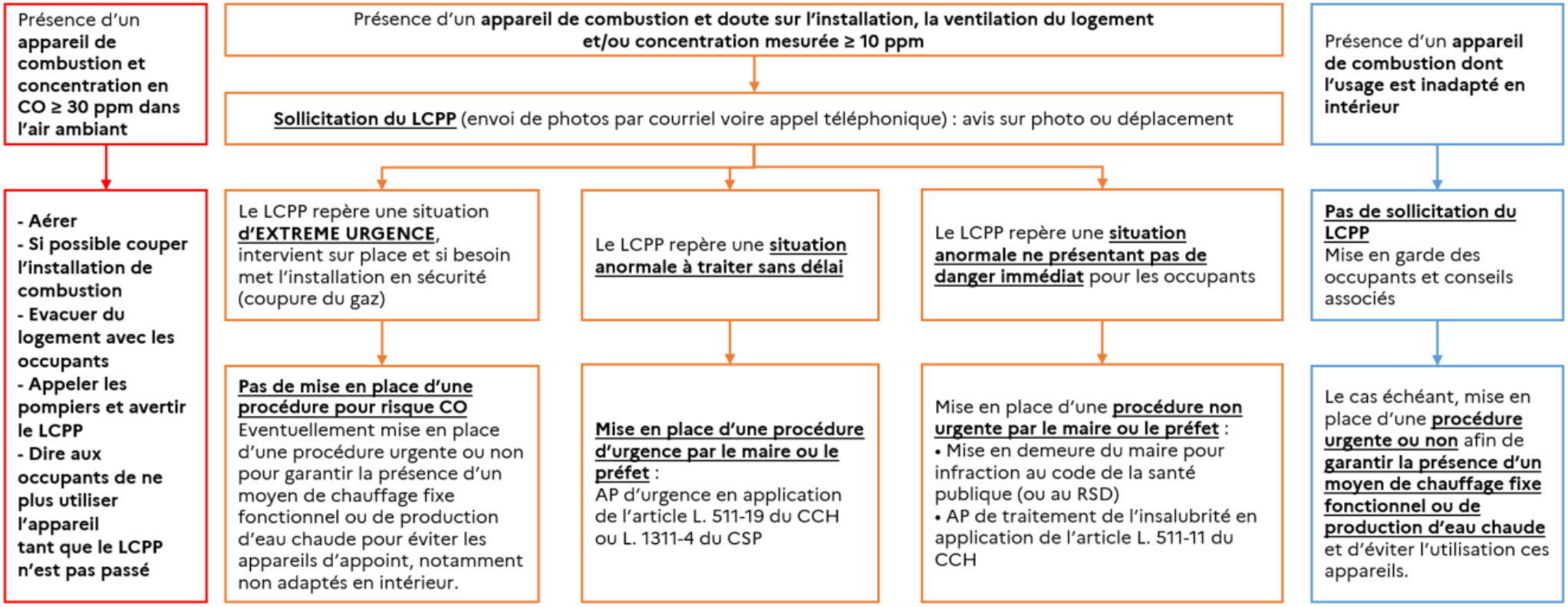
- **Concentration en CO > 30 ppm dans l'air ambiant**
  1. **Aérer**
  2. **Si possible couper l'installation de combustion**
  3. **Evacuer le logement avec les occupants**
  4. **Appeler les pompiers et avertir le LCPP**
  5. **Dire aux occupants de ne plus utiliser l'appareil tant que le LCPP n'est pas passé**

- **Risque CO et procédures administratives**

Article L1331-22 du CSP : « Tout local d'habitation, vacant ou non, qui constitue un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est considéré comme insalubre ».

Le maire et le préfet sont compétents pour faire cesser une situation de danger dans un logement ou un immeuble. L'ARS 93 et les collectivités du département de la Seine-Saint-Denis peuvent faire appel au LCPP pour un avis technique.

Guide pour l'inspecteur/trice en visite :



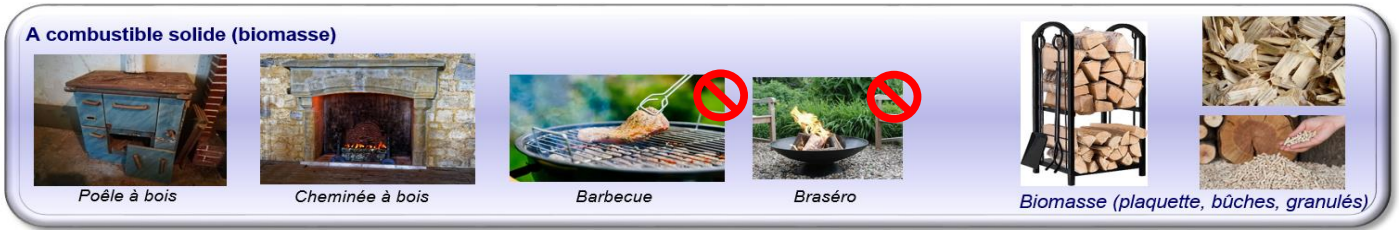
Proposition d'arbre décisionnel pour les situations à risque d'intoxication au monoxyde de carbone – ARS 93, 2023

Annexe 1 : Les différents types d'appareils producteurs de CO

1- Les appareils à combustible gaz

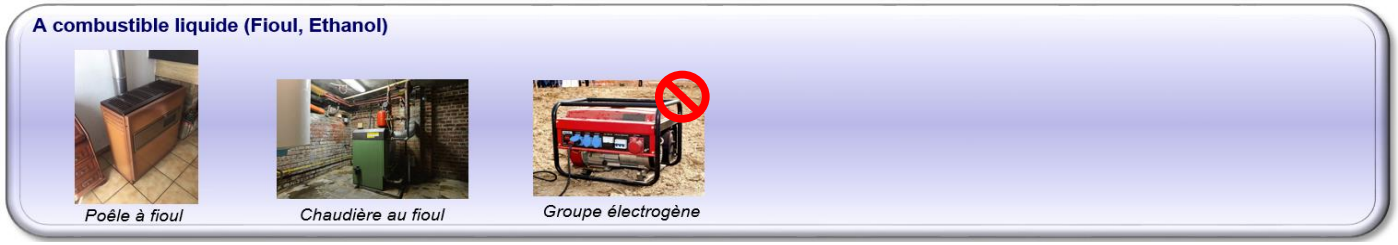
Type A : appareils non raccordés (les produits de la combustion s'évacuent dans l'air de la pièce).
Type B : appareils raccordés (les produits de la combustion s'évacuent via un conduit de fumée à tirage naturel ou à extraction mécanique).
Type C : appareils de type « ventouse » (les produits de la combustion s'évacuent via un circuit de combustion étanche).

2- Appareils à combustibles solides



: interdiction d'utilisation en intérieur

3- Appareils à combustibles liquides



Source : présentation interne ARS 93 sur le risque d'intoxication au monoxyde de carbone (Stéphane Carrara, 2022)

Annexe 2 : Rôles des occupants et des propriétaires

Obligations et devoirs de l'occupant :
- Assurer **l'entretien annuel de la chaudière et des systèmes d'évacuation** des gaz de combustion **(conduit de raccordement et conduit de fumée**).
Attention, très souvent le chauffagiste ne se charge pas de l'inspection ni de l'entretien du conduit de fumée ! Il faut parfois solliciter un ramoneur ou fumiste.
- **Ne pas utiliser d'apareil de combustion inadapté à l'usage intérieur** (ex : braséro)
- Le cas échéant s'assurer du changement du flexible gaz arrivé à péremption, bien que cela ne concerne pas le risque d'intoxication au monoxyde de carbone mais le risque de fuite de gaz.
Conseil aux occupants : Aérer le logement au moins 10 min par jour

Obligations et devoirs du propriétaire
Les règles régissant les relations entre propriétaire/bailleur et locataire relèvent du droit civil (lois n°87-712 et n°89-462).
Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé.

Annexe 3 : Fiche enquête CO à adresser au LCPP (pp-labcent-air@interieur.gouv.fr) (travaillée par le LCPP et l'ARS 93)

1- SITUATION DU LOGEMENT

Présence de personnes à risque (femme enceinte, enfants, insuffisant respiratoire, etc.) :
- ☐ Oui
- ☐ Non

Température pièces de vie < 18°c. (Hiver) :
- ☐ Oui
- ☐ Non

2- VENTILATION DU LOGEMENT (AMENEE AIR NEUF - EVACTUATION AIR VICIE)

Le logement répond-il à l'arrêté du 24 mars 1982 (logements construits après 1969) ?
- ☐ Oui *(l'air circule grâce à une ventilation générale et permanente)*
- ☐ Non
- ☐ Ne sait pas

Présence amenée d'air neuf dans la pièce où se situe l'appareil :
- ☐ Oui, directe *(dans la pièce)*
- ☐ Oui, indirecte *(dans la pièce mitoyenne, avec porte détalonnée)*
- ☐ Non

Présence d'une évacuation de l'air vicié dans la pièce où se situe l'appareil :
- ☐ Aucune évacuation visible
- ☐ Évacuation par tirage naturel vers l'extérieur *(ex : grille haute, coupe tirage sur une chaudière)*
- ☐ Évacuation par tirage motorisé vers l'extérieur *(ex : présence d'une VMC)*
- ☐ Présence d'une hotte d'extraction avec rejet vers l'extérieur
- ☐ Présence d'une hotte d'extraction à recyclage

Air vicié (autres pièces) :
- ☐ Porte détalonnée entre les pièces
- ☐ Evacuation d'air dans les autres pièces

Remarques :

3- APPAREIL DE COMBUSTION

Source incriminée dans le logement (*chaudière, chauffe-eau, poêle, braséro, barbecue*) :

☐ Appareil à combustible gaz	☐ Appareil à combustible solide	☐ Appareil à combustible liquide
☐ Type A ☐ Type B ☐ Type C	Préciser :	Préciser :

Localisation de l'appareil :
- ☐ Cuisine
- ☐ Chambre ou local impliquant la présence prolongée de personnes
- ☐ Local technique / Chaufferie (non assimilé à un lieu de vie)
- ☐ Autre pièce :

Date du dernier entretien (le cas échéant) :

Puissance de l'appareil (Kw) :

Remarques :

4- CONDUIT DE RACCORDEMENT

Présence d'un conduit de raccordement :
- ☐ Oui
- ☐ Non

Raccordement du conduit :
- ☐ A un conduit de fumée
- ☐ A l'extérieur
- ☐ Sans objet – Ne sait pas

Nombre de coudes du conduit :

Présence d'un pot à suie :
- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Sans objet - Ne sait pas

Date du dernier entretien du conduit de raccordement :

Remarques :

5- CONDUIT DE FUMEE

Présence d'un conduit de fumée dans le bâtiment :
- ☐ Propre à l'habitation
- ☐ Commun à plusieurs logements
- ☐ Aucun conduit de fumée
- ☐ Ne sait pas

Conduit d'évacuation raccordé à un conduit de fumée le cas échéant :
- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Sans objet

Date du dernier entretien du conduit de fumée :

Remarques :

	MESURE CONCENTRATION MONOXYDE DE CARBONE		
	A froid	Appareil de combustion en fonctionnement	Appareil de combustion + équipement déprimogène en fonctionnement (hotte ; cheminée, ...)
A proximité de la source de combustion	CO (ppm) :	CO (ppm) :	CO (ppm) :
Dans la pièce	CO (ppm) :	CO (ppm) :	CO (ppm) :

Couleur de la flamme :

Source : fiche travaillée en 2023 par l'ARS 93 (Stéphane Carrara, référent CO) et le LCPP pour faciliter la visite d'inspection et la transmission des éléments au LCPP

Annexe 4 : Exemples de situations à risque

Dans la même pièce : **chaudière à gaz de type B** et d'une **hotte aspirante** au-dessus d'une gazinière pouvant provoquer une **inversion de tirage** en cas de fonctionnement simultané
+ **pièce sans ouvrant**
+ **porte non détalonnée**
+ absence d'entretien de l'installation par les occupants.

Dans la même pièce : **chaudière à gaz de type B** et d'une **hotte aspirante** au-dessus d'une gazinière pouvant provoquer une **inversion de tirage** en cas de fonctionnement simultané
+ **absence d'entretien** de l'installation par les occupants

Conduit de raccordement constitué de **deux éléments différents** : une partie rigide en inox et une partie flexible extensible en aluminium
+ Raccordement des différents éléments qui composent le conduit mobile de raccordement **scotchés, avec du ruban adhésif aluminium.**

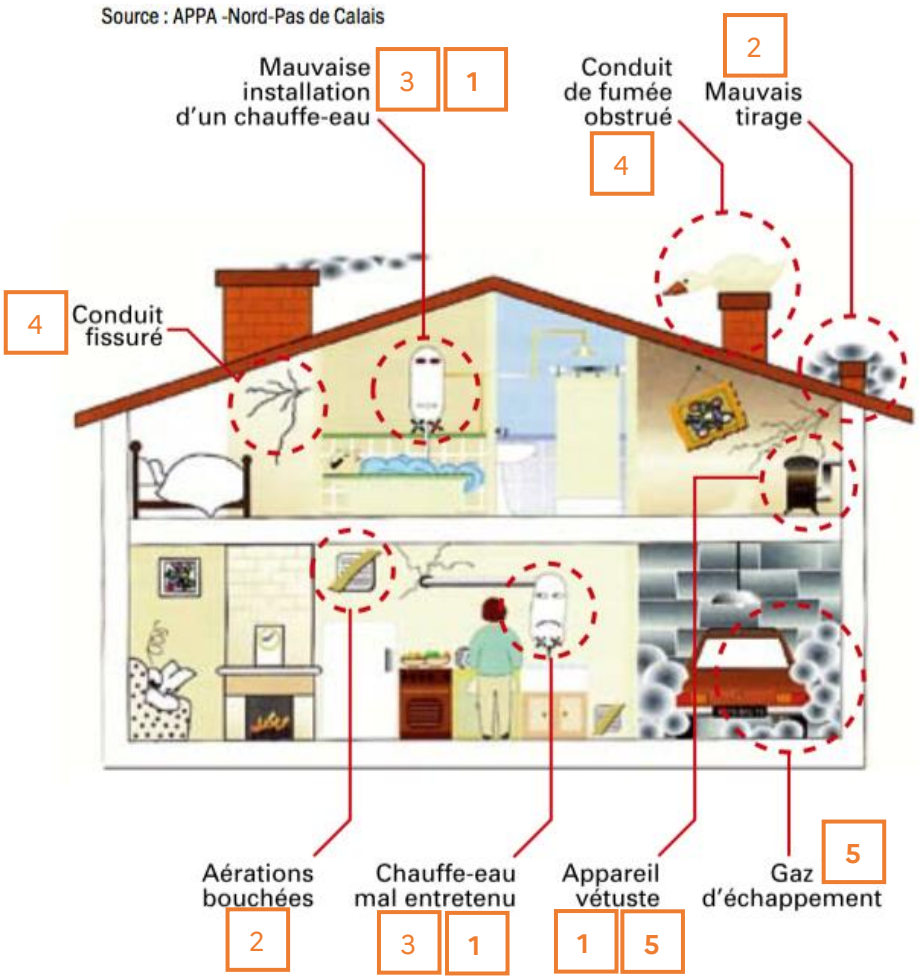
Présence d'un groupe électrogène fonctionnant au pétrole, **usage inadapté en intérieur.**

Absence d'étanchéité du conduit de raccordement au conduit de fumée
+ absence de trappe de ramonage / de pot à suie / de té
+ absence d'entretien de la part des occupants

Liste non exhaustive de situations à risque :

☐ **Absence d'entretien annuel de l'installation de combustion par l'occupant** (appareil de combustion et conduits d'évacuation)
☐ **Les occupants évoquent un pot à suie ou tampon d'obturation non vidé lors de l'entretien annuel**
☐ **Couleur orangée de la flamme signalant un manque de comburant**
☐ **Installation de combustion située dans une chambre ou pièce impliquant la présence prolongée de personnes ou dans un placard fermé**
☐ **Appareil de combustion vétuste**
☐ **Mise en sécurité régulière de l'appareil**
☐ **Utilisation d'un combustible non adapté à l'appareil**
☐ **Absence d'amenée d'air frais, directe ou indirecte, dans la pièce où est située l'installation**
☐ **Absence d'évacuation de l'air vicié** (naturelle ou motorisée, ex : pas de grille en position haute, coupe-tirage sur la chaudière à une hauteur < 1,80m, …)
☐ **Présence d'une hotte aspirante ou d'une VMC pouvant créer une inversion de tirage**
☐ **Conduit de raccordement absent, vétuste ou non étanche**
☐ **Conduit de raccordement présentant plus de deux coudes**
☐ **Partie verticale du conduit de raccordement vertical sans pot à suie ni té avec tampon d'obturation**
☐ **Doute sur le parcours ou la pente du conduit de raccordement**
☐ **Conduit de fumée absent, obstrué, vétuste ou non étanche**
☐ **Conduit de fumée débouchant à l'intérieur d'un logement**
☐ **Débouché supérieur du conduit de fumée situé à moins de 40 cm de hauteur par rapport au faîtage du toit**
☐ **Débouché supérieur du conduit de fumée implanté à un rayon de moins de 8m d'une construction surélevée** (obstacle à la dispersion des gaz)
☐ **Présence d'un braséro, d'un barbecue, d'un groupe électrogène**
…

Annexe 4 : Exemples de situations à risque (suite)



1- **Défaut sur l'appareil de combustion** (entretien de l'appareil, vétusté, couleur de la flamme, etc.)
2- **Défaut de ventilation** (amenée d'air frais dans la pièce, évacuation de l'air vicié naturelle ou motorisée, inversion de tirage par une hotte, etc.)
3- **Défaut du conduit de raccordement** (nombre de coudes, pente, vétusté, absence d'étanchéité, pot à suie, etc.)
4- **Défaut du conduit de fumée** (vétusté, obstruction visible depuis l'extérieur, etc.)
5- **Présence d'un appareil dont l'usage est inadapté en intérieur** (braséro, barbecue, groupe électrogène, etc.)

Illustration des situations à risque d'intoxication au CO (source : APPA Nord-Pas-de-Calais)

2.4.3. Evaluation du risque d'intoxication au plomb

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Article L.1331-22 du CSP La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre. **Article L.1334-2 du CSP** Lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, **à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme**, soit **du diagnostic prescrit en application du dernier alinéa de l'article L. 1334-1**, soit du **constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5** et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une **femme enceinte ou un mineur**, il est fait application des dispositions du **titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation**. » **Article R.1331-24 du CSP** Les locaux d'habitation ne présentent pas de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2.	- Risque d'intoxication par le plomb et de saturnisme ; *La présence excessive de plomb dans l'organisme est à l'origine du **saturnisme et est dangereuse pour la santé**.* *Le saturnisme est **particulièrement grave** chez les **enfants (le saturnisme infantile est une maladie à déclaration obligatoire)** :* *- **douleurs abdominales**,* *- **anémie**,* *- troubles du sommeil,* *- agitation,* *- retard de **développement intellectuel,*** ***- retard de développement psychomoteur,*** *- perte d'acuité auditive.* *Pour les **femmes enceintes** :* *- **retard de croissance** du fœtus,* *- risque de **fausse couche** ou **d'accouchement prématuré**,* *- **trouble de l'apprentissage** pendant la petite enfance.* *Certains de ces troubles peuvent être irréversibles.*	**Le matériel :** *Constat visuel* au sein du logement et des parties communes (présence de peintures dégradées y compris celles des garde-corps) + Eventuellement test de détection rapide (détail en annexe) *Exemple de test de détection colorimétrique* **La méthode :** 1er cas : **présence de revêtement dégradés + bâtiment construit avant 1949 + présence d'enfant et/ou de femme enceinte** **Fiche de signalement présentée en annexe à envoyer à la cellule saturnisme de l'ARS** (ars-dd93-saturnisme@ars.sante.fr). Ce signalement va déclencher la réalisation d'un DRIPP (Diagnostic du Risque d'Intoxication par le Plomb des Peintures) et, le cas échéant, d'une procédure d'urgence spécifique à la présence de plomb accessible au titre de l'article L.511-19 du CCH. 2ème cas : **présence de revêtements dégradés + bâtiment construit avant 1949 mais en l'absence d'enfant ou de femme enceinte** **Pas de signalement** à réaliser à la cellule saturnisme de l'ARS. En cas de prise d'un **arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité**, il sera mentionné de faire **réaliser un CREP** (constat de risque d'exposition au plomb) et de prendre toutes les **mesures de protection nécessaires à la réalisation des travaux**.	« Le plomb est un métal toxique généralement présent dans les **peintures des logements construits avant le 1er janvier 1949**. La dégradation de ces peintures, souvent liée à l'humidité, crée des poussières ou écailles qui peuvent être ingérées ou inhalées. » *Service Public* https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1141 **Deux moyens de déclencher une procédure d'urgence relative au risque d'accessibilité au plomb :** **- Procédure « habitat »** : lors de la visite d'un logement, l'inspecteur/trice de salubrité constate que les 3 critères sont remplis (bâtiment construit avant 1949 + présence de revêtements dégradés + présence de mineur/s et/ou de femme/s enceinte/s dans le logement ou immeuble en cas de parties communes) et réalise le signalement à la cellule saturnisme de l'ARS. Cette dernière fait réaliser un DRIPP et, s'il est positif, engage une procédure d'urgence. **- Procédure « santé »** : la cellule saturnisme de l'ARS constate qu'un ou plusieurs cas de saturnisme est/sont présent/s au sein du même logement ou bâtiment et réalise une enquête environnementale afin d'identifier la source de l'intoxication au plomb. Si la source identifiée est la présence de peintures accessibles contenant du plomb, la cellule saturnisme engage une procédure d'urgence.

Annexe 1 : test de détection rapide du plomb

Dans un 1er temps, inspection visuelle des surfaces et des supports peints à l'intérieur du logement mais aussi donnant sur l'extérieur, ainsi que des garde-corps + parties communes. En cas de doute sur une peinture, possibilité de faire un test à l'aide d'un bâtonnet colorimétrique (*exemple du test Lead Check® du laboratoire 3M*. Attention, car le test perd sa fiabilité pour les peintures de teinte rouge ou marron foncé) :

- Pincer le bâtonnet aux 2 extrémités,
- Secouer le bâtonnet pour mélanger la poudre et le liquide,
- Appuyer fortement le bâtonnet sur un support tout en pressant le bâtonnet pour imprégner le coton,
- Le coton devient jaune,
- Appliquer le bâtonnet sur la surface à tester,
- La couleur vire au rose si du plomb est détecté.

Annexe 2 : fiche de signalement saturnisme à envoyer à la cellule saturnisme de l'ARS (ars-dd93-saturnisme@ars.sante.fr)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ars Agence Régionale de Santé Île-de-France

Signalement à transmettre à la cellule Environnement intérieur – saturnisme par mail à ars-dd93-saturnisme@ars.sante.fr

SIGNALEMENT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Immeuble ou partie d'immeuble construit avant le 1er janvier 1949, comportant des revêtements dégradés, habité ou fréquenté régulièrement par un (ou des) enfant(s) mineur(s) et/ou par une (des) femme(s) enceinte(s) (Article R.1334-3 du Code de la Santé Publique)

SI LOGEMENT A DIAGNOSITIQUER

Adresse du logement :

1. Référence cadastrale de la parcelle:
2. Date de construction de l'immeuble :
3. Condition d'accès : libre/ si contrôlé, code d'accès :
4. Localisation exacte du logement (bâtiment, étage, porte, etc.) :

✓ **Information sur les locataires :**

1. Nom et prénom des occupants du logement :
2. Coordonnées téléphoniques :
3. Nombre d'adultes dans le logement:
4. Présence d'une femme enceinte : OUI / NON
5. Nombre d'enfants mineurs dans le logement :
6. Age des enfants :
7. Date d'entrée dans le logement :
8. Nom et adresse du (ou des) propriétaire(s) :
9. **FOURNIR le relevé de propriété des finances publiques et la fiche de renseignements des services de la publicité foncière un extrait de Kbis si le propriétaire est une SCI.**

✓ Si **Courriers de mise(s) en demeure adressée(s) au(x) propriétaire(s) :** Merci de le(s)oindre au signalement

FOURNIR les éventuelles procédures en cours (préfectorales ou municipales)

✓ **Description générale du logement:**

1. Plan du logement (échelle et proportions non respectées)
2. Descriptif des désordres observés :

Photo	Photo
Légende	*Légende*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ars Agence Régionale de Santé Île-de-France

Photo	Photo	Photo
Légende	*Légende*	*Légende*

SI PARTIE(S) COMMUNE(S) A DIAGNOSITIQUER

1. Adresse du bâtiment concerné :
2. Identification du bâtiment concerné :
3. Référence cadastrale de la parcelle:
4. Date de construction de l'immeuble :
5. Condition d'accès : libre/ contrôlé (code d'accès) :
6. Nom et adresse du syndicat de copropriété :
7. Nom et adresse du (ou des) propriétaire(s) : **FOURNIR le relevé de propriété des finances publiques et la fiche de renseignements des services de la publicité foncière un extrait de Kbis si le propriétaire est une SCI.**
8. Nom et adresse du gérant :

FOURNIR les éventuelles procédures en cours (préfectorales ou municipales)

✓ **Description générale du bâtiment et des parties communes :**

PHOTOS	PHOTOS
Vue aérienne (Google earth)	*Plan cadastral*

PHOTOS	PHOTOS
Vue de l'immeuble	*Vue de l'entrée*

Descriptif des désordres observés :

Photo	Photo
Légende	*Légende*

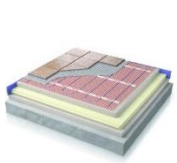
Photo	Photo	Photo
Légende	*Légende*	*Légende*

Date du signalement :

Auteur du signalement :

2.5. Désordres de type chauffage ; ventilation ; humidité, moisissures et champignons ; isolation

2.5.1. Désordres relatifs au chauffage

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
L'objectif est de chauffer les locaux et de maintenir la température assurant un confort thermique. Le chauffage doit être suffisant, fixe, et adapté aux caractéristiques du logement. **Art. R. 1331-26 du CSP** **Tout logement est muni:** 1° D'une installation intérieure d'alimentation en eau potable; 2° D'une évacuation des eaux usées; 3° D'un point d'eau chaude; 4° D'une salle d'eau; 5° D'un cabinet d'aisances; 6° D'une installation électrique; 7° **D'une installation de chauffage**; 8° D'un système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur; 9° D'un dispositif de renouvellement de l'air; 10° D'un dispositif d'occultation de la lumière. **Art. R. 1331-32 du CSP** **L'installation de chauffage est fixe, adaptée aux caractéristiques du logement, notamment à son isolation et à ses aménagements, et elle assure le confort de ses occupants vis-à-vis du froid**. Cette obligation ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution. **Les équipements tels les barbecues, réchauds à gaz mobiles, braseros, ne peuvent être utilisés comme modes de chauffage d'appoint**. **Art. R. 1331-33 du CSP** Le logement est pourvu d'un système de régulation de la chaleur fonctionnel et suffisant, qui peut être assuré par différents moyens tels l'isolation thermique, la présence de volets, la possibilité de ventilation nocturne, l'existence d'un puits provençal, ainsi que par leur combinaison.	- Risque d'hypothermie pouvant entraîner des maladies respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, arthrites et assimilées et dépression ; *En cas d'utilisation de chauffages d'appoint (ex : braséro) :* - Risque d'intoxication au monoxyde de carbone ; - Risque d'incendie ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Thermomètre **La méthode :** Risque sanitaire si : ☐ Absence de dispositif de chauffage fixe ☐ Dispositif de chauffage non fonctionnel (**tester**) ☐ Insuffisance du moyen de chauffage fixe (**mesurer la température, décrire le ressenti en visite, préciser le nombre d'installations dans le local**) ☐ Présence d'un chauffage d'appoint inadapté à l'usage intérieur <u>Repérer les types de chauffage :</u> **Chauffage par convection** - Convecteurs, - Split, **Chauffage par rayonnement** - Plancher chauffant - Pôele de masse - Radiateurs eléctrique à inertie et radiateurs à eau  **Ceci n'est pas un chauffage :** Barbecue Braséro Chauffage d'appoint	**<u>Notion d'insuffisance de chauffage :</u>** Le CCH précise que la température minimale doit être de 18° au centre des pièces (**article R.171-11**). **Les équipements tels les barbecues, réchauds à gaz mobiles, braseros, ne peuvent être utilisés comme modes de chauffage d'appoint (risque CO et incendie +++)** **<u>Notion d'urgence :</u>** En période hivernale, l'absence ou l'insuffisance de chauffage peut faire l'objet d'une procédure d'urgence au titre de l'article L.1311-4 du CSP ou L.511-19 du CCH, notamment afin d'éviter l'utilisation de chauffages d'appoint inadaptés et dangereux.

2.5.2. Désordres relatifs à la ventilation

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
La ventilation est un processus qui permet le renouvellement de l'air intérieur. L'air vicié est évacué et remplacé par un air neuf. Elle a pour but d'éviter les dégradations du bâtiment et de préserver la qualité de l'air intérieur. Le système de ventilation peut être : - ***Par pièce (réglementation avant 1969).*** *L'apport d'air extérieur et l'évacuation de l'air vicié se fait dans la même pièce et ne concerne que les pièces de service. Pour les pièces de vie les ouvrants devaient assurer la ventilation.* - ***Générale et permanente par balayage (exigence réglementaire depuis 1969).*** *L'apport d'air extérieur se situe dans les pièces de vie, le transfert d'air se fait par détalonnage de portes (1 ou 2 cm sous les portes intérieures, l'extraction de l'air vicié se fait dans les pièces de service).* **Art. R. 1331-34 du CSP** Le renouvellement de l'air, qui comprend **l'évacuation de l'air vicié et de l'humidité ainsi que l'apport d'air neuf**, s'effectue au moyen de l'aération par les fenêtres et ouvrants ainsi que, le cas échéant, par des systèmes de **ventilation naturelle ou mécanique** ou tout autre dispositif. Les courants d'air éventuellement créés par ces dispositifs et systèmes et le rejet de l'air vicié n'emportent pas d'effets négatifs sur la santé des personnes. **Les dispositifs de renouvellement de l'air sont maintenus en bon état d'usage. Les grilles et orifices de ventilation ne sont pas obturés, le détalonnage des portes intérieures est respecté**.	- Risque de survenue ou d'aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ; *Le cas échéant* : - Risque d'intoxication par le monoxyde de carbone ;	**Le matériel :** *Constat visuel* +Anémomètre/feuille en papier fin (mouchoir en papier) **La méthode :** - Vérifier de visu la présence de : grilles de ventilation, VMC, etc. (si elles sont bouchées l'indiquer dans le rapport). - Vérifier si le détalonnage des portes intérieures est respecté. - Test avec un anémomètre ou une feuille de papier fin (posée sur la bouche d'extraction) pour vérifier le bon fonctionnement de l'extraction. La feuille doit rester plaquée. - Vérifier si présence d'un appareil fonctionnant au gaz (cf. Fiche CO, chapitre 2.4.2.) - Rapporter ces constats à la présence ou non de désordres de type humidité et moisissures sont présents *Test de fonctionnement de l'extraction d'air à*	**L'art. 11 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'article R.1331-34 du CSP : l'aération des logements doit pouvoir être générale et permanente y compris pendant la période où la température extérieure oblige à maintenir les fenêtres fermées. La circulation de l'air doit pouvoir se faire principalement par entrée d'air dans les pièces principales et sortie d'air dans les pièces de service. L'air vicié doit être évacué directement à l'extérieur ou par les systèmes d'évacuation dont sont munies les pièces de service.** **Art. 40.1 du RSD type (article 41.A du RSD 93)** **Les pièces principales et les chambres** isolées doivent être munies **d'ouvertures donnant à l'air libre** et présentant une section ouvrante permettant **une aération satisfaisante**. **Les pièces de service** (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont **ventilées séparément**, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination : a) Pièce de service **possédant un ouvrant** donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un **orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute**. En sus, **les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse**. b) Pièce de service **ne possédant pas d'ouvrant** donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies **d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur**. **L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute**, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conforme à la réglementation en vigueur. Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. **Les occupants ont l'obligation d'aérer le logement et de ne pas obstruer les grilles et orifices de ventilation.**

Annexe 1 : Types de ventilations au sein des logements et illustrations

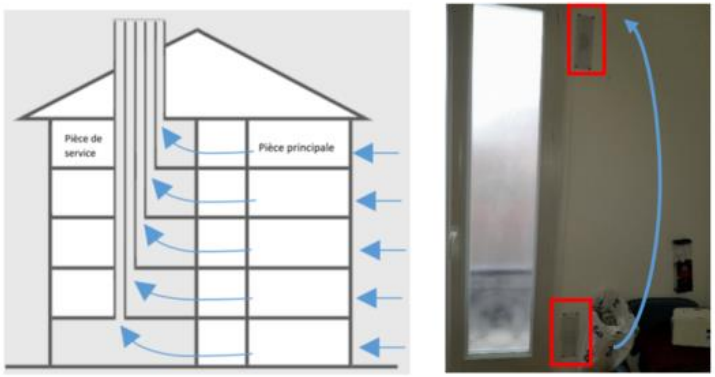
Ventilation naturelle : Au moins une des pièces est munie de débouchés de sortie d'air par orifice en façade en partie haute ou de conduits d'exctraction individuels ou collectifs. Un défaut d'étancheité et la présence d'un ouvrant n'est pas considéré comme une ventilation naturelle.

La VMC : elle consiste en un système permanent de ventilation à partir d'un groupe électrique qui extrait l'air dans les pièces de service induisant par dépression l'arrivée d'air neuf à travers les bouches d'entrée deja installées dans les pièces de vie (VMC simple flux). L'arrivée d'air neuf peut etre aussi faite par soufflage dans les pièces de vie (VMC double flux).

Les moteurs de ventilation : placés dans quelques pièces constituent une ventilation mécanique localisée non permanente.

Exemples de sources d'air vicié à extraire

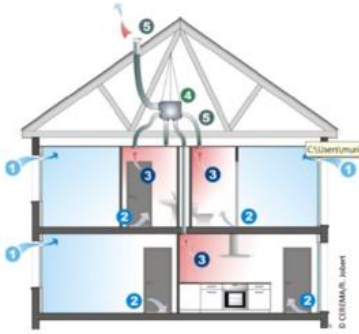
Source : association pour la prévention de la pollution atmosphérique



Ventilation naturelle (conduit à tirage naturel)

Ventilation naturelle (grilles en façade)

Ventilation naturelle

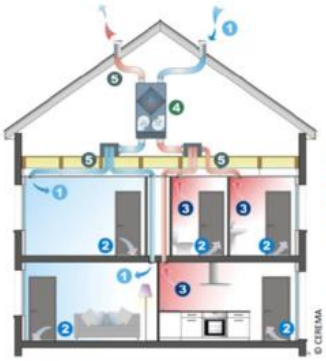


VMC simple flux

Source : Cerema

Entrée d'air par une barrette d'aération (pièce de vie)

Bouche d'extraction de l'air vicié (pièce de service)



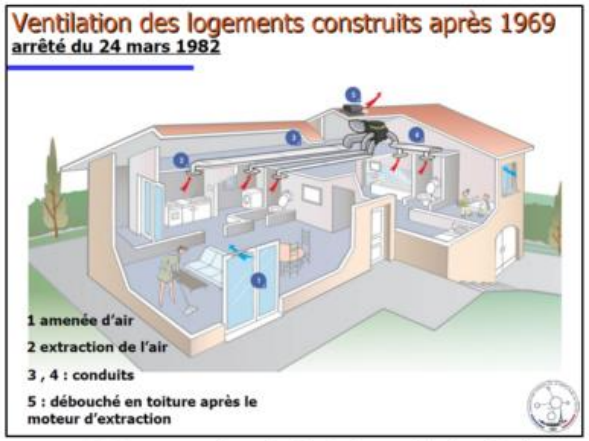
VMC double flux

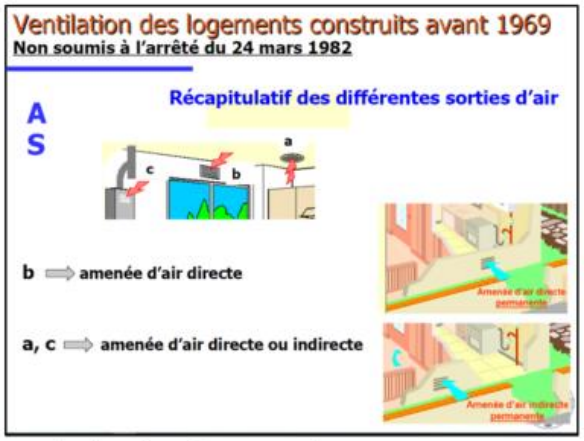
Source : Cerema

Extracteur mécanique d'appoint

Ventilation mécanique

Annexe 2 : Ventilation et appareils fonctionnant au gaz (issu de la formation dispensée par le LCPP)





Risque d'intoxication au monoxyde de carbone lié à une inversion de tirage et donc au refoulement des gaz de la combustion dans les cas suivants, en présence d'un appareil à combustion de type B :

- **Présence d'un extracteur motorisé non intégré à la ventilation générale du logement (interdit) (ex : VMC, hotte de cuisine raccordée à un conduit)**
- **Présence d'une cheminée ou d'un insert dans le logement (besoin d'une quantité d'air importante pour fonctionner)**
- **Débit de la VMC intégrée à la ventilation générale du logement trop élevé**

Règlementation relative à la ventilation des logement selon leur date de construction
(sources : formation dispensée par le LCPP https://www.domomat.com/1031-ventilation-residentielle ; https://elyotherm.fr/ventilation-local-appareil-gaz)

Les logements construits après 1969 sont soumis à l'arrêté du 24 mars 1982 en ce qui concerne la ventilation.

- Chaque pièce de vie comporte au moins une entrée d'air neuf (naturelle ou VMC double flux)
- Chaque pièce de service comporte au moins une sortie d'air par conduit (naturelle ou VMC)
- Passage permettant la libre circulation de l'air entre les pièces principales et pièces de service (détalonnage des portes)
- **Dans ces logements il est donc normal de ne pas avoir une amenée d'air directe dans la cuisine où se trouve la chaudière et il est possible d'avoir une VMC dans le logement.**

En présence d'un appareil fonctionnant au gaz (cf. chapitre 4.2.) :

- **Le dispositif de ventilation doit être réglé en tenant compte de la présence d'appareils à gaz**
- Les appareils de type A (ex : cuisinières) peuvent être installés dans les locaux comprenant une sortie d'air
- Le débit de ventilation doit être compatible avec le bon fonctionnement des appareils de type B (chaudières non étanches).

Les logements construits avant 1969 ne sont pas soumis à l'arrêté du 24 mars 1982 en ce qui concerne la ventilation.

- Se référer à l'article 41.A du RSD de la Seine-Saint-Denis

En présence d'un appareil fonctionnant au gaz (cf. chapitre 4.2.) :

- **Appareil de type B** : le local doit être équipé d'une amenée d'air permanente, directe ou indirecte
- **Appareil de type A** : le local doit être équipé :
  - D'une amenée d'air permanente, directe (dans la même pièce) ou indirecte (dans une pièce adjacente avec détalonnage de la porte séparative)
  - D'une évacuation d'air vicié **en partie haute (> 1,80 m)** (ex : grille de ventilation, conduit, coupe tirage si présence simultanée d'une chaudière de type B1)

2.5.3. Désordres relatifs à l'humidité, aux moisissures et aux champignons

- **Humidité**

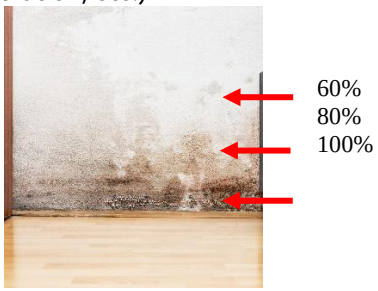
<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td>Art. R. 1331-25 du CSP
Le bâti (sol, toiture, murs, ouvertures), les gros ouvrages, au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, assurent la protection, prévue par l'article R. 151-2 du même code, des locaux d'habitation contre les remontées d'eau, les infiltrations et l'humidité, ainsi que contre les infiltrations d'air parasite.

Art. R. 1331-44 du CSP
L'étanchéité des parois, équipements, canalisations, chéneaux, gouttières, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est vérifiée de façon permanente. Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.

Art. R. 1331-48 du CSP
Les murs et toits végétalisés sont conçus afin d'éviter la chute de végétaux et de leur contenant, l'encombrement des ouvertures et tout excès d'humidité pouvant créer des risques de court-circuit ou favoriser la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine ainsi que l'apparition de moisissures. Ils font l'objet d'un nettoyage, d'un entretien et d'une inspection réguliers.</td>
<td>- Risque de survenue ou une aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ;

- Risque d'irritation des muqueuses respiratoires ;

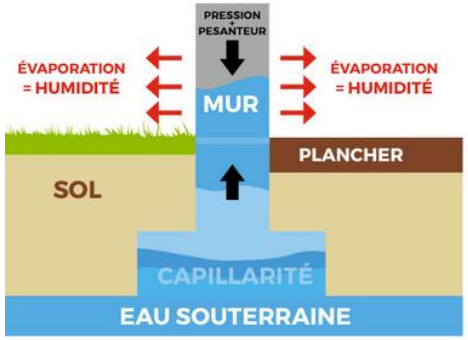
- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires ;</td>
<td>Le matériel :
Constat visuel
+Humidimètre (humidité sur les murs)
+Hygromètre (humidité dans l'air intérieur)

La méthode :
<u>Repérer les désordres :</u>
☐ Revêtements dégradés, traces de fuites d'eau, présence de condensation
☐ Odeur et sensation d'humidité dans le logement
☐ Taux d'humidité élevé (on considère qu'un mur est anormalement humide à partir de 16%. Dans tous les cas mesurer l'humidité du mur sur les zones concernées par des dégradations visibles et autour).
☐ Taux d'hygrométrie élevé (l'ADEME recommande un taux d'hygrométrie compris entre 40 % et 60 % au sein des logements.).
☐ Présence de désordres associés (moisissures, défaut de ventilation, etc.)
 

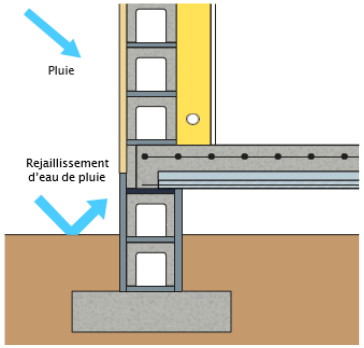
Pour attester de remontées capillaires ou telluriques, penser à mesurer le taux de bas en haut pour repérer une diminution progressive du taux d'humidité</td>
<td><u>Origines possibles de l'humidité dans un logement :</u>
L'humidité est étroitement liée aux trois éléments (chauffage, ventilation, isolation), un déséquilibre de l'un ou de l'ensemble de ces éléments peut générer de l'humidité.

L'origine de l'humidité peut être:
- Une infiltration d'eau (eaux de pluie, canalisation d'eau fuyarde),
- Des remontées telluriques,
- De la condensation (générée par l'occupant : cuisine, lessive, suroccupation, etc. ou par un défaut de ventilation du logement ou un pont thermique entre l'air chaud chargé en humidité et des murs froids)

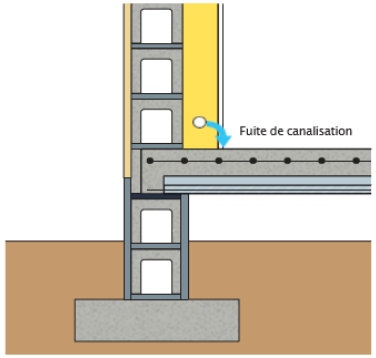
<u>Humidité et moisissures :</u>
Conseil supérieur d'hygiène publique de France :
« L'humidité est l'un des facteurs de développement de moisissures, toutefois il apparaît que la mesure seule de l'humidité relative ambiante, même à proximité de la surface contaminée, ne permet pas de statuer sur l'existence d'un risque de développement fongique, la teneur en eau disponible dans le matériau ne correspondant souvent pas à l'humidité de l'ambiance »</td>
</tr>
</table>



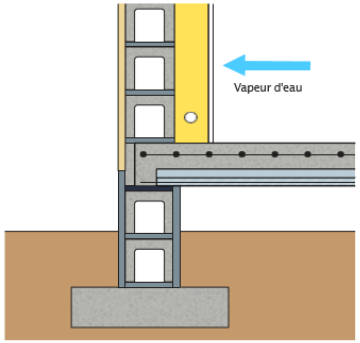
Remontées telluriques)



Eau de pluie



L'eau des canalisations

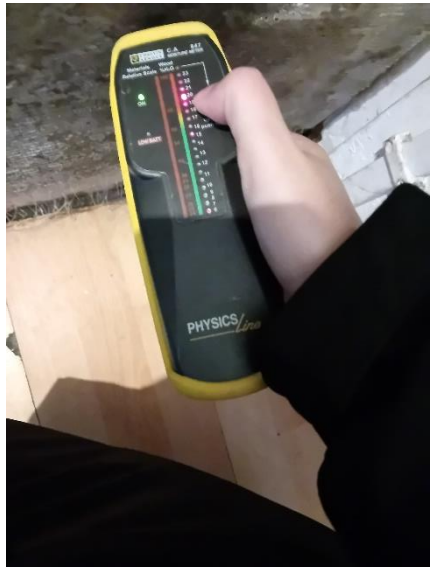


Condensation

Source des schémas : formation « pathologies du bâtiment » dispensée par le PNLHI

Humidité due à des remontées telluriques

Humidité due à des infiltrations d'eaux pluviales



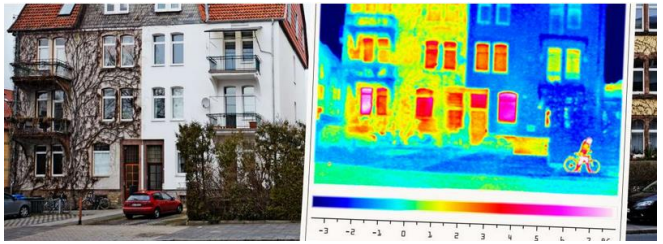
Humidité due à un défaut d'étanchéité des équipements sanitaires de la salle d'eau

Humidité due à de la condensation

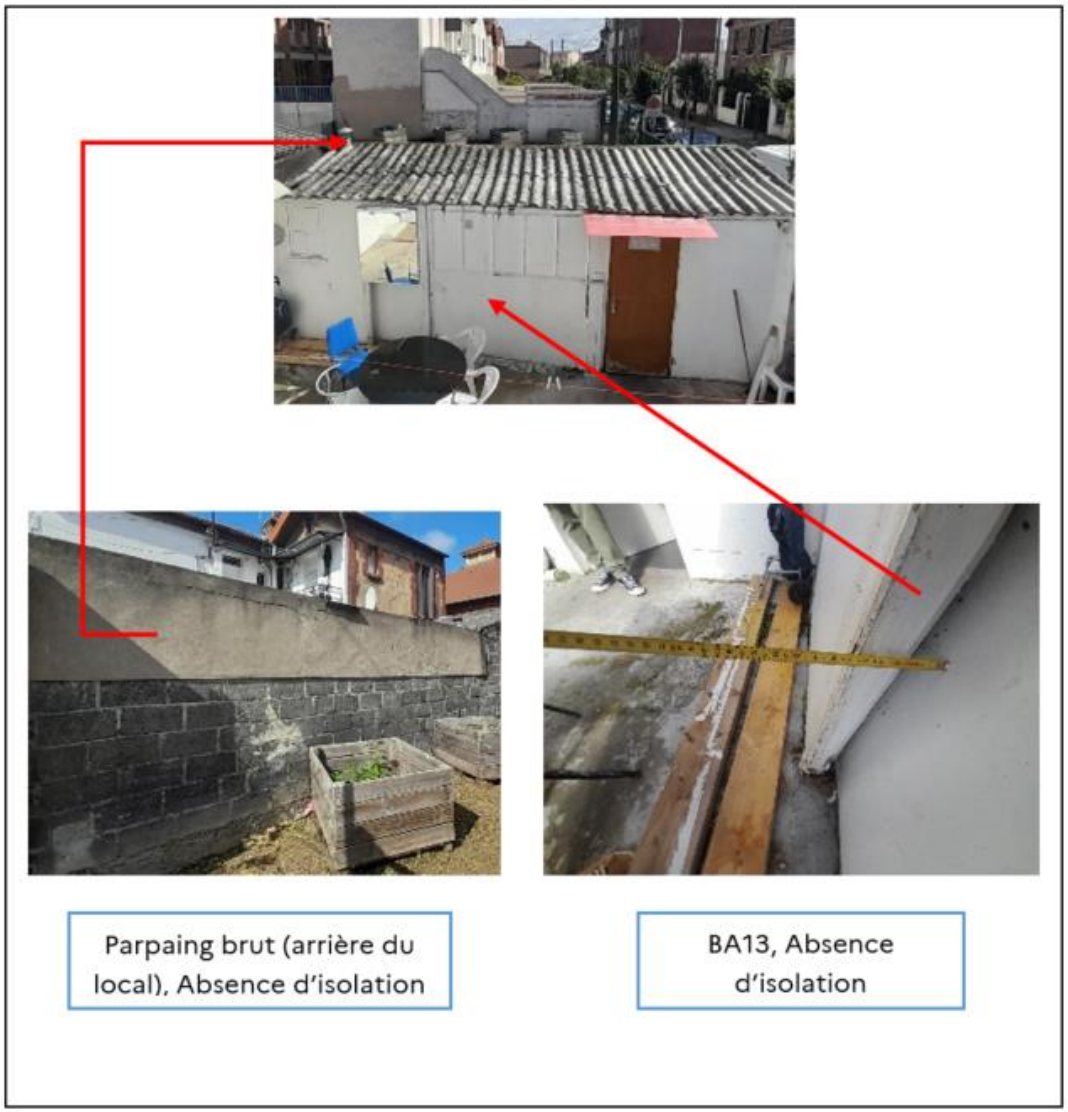
- **Moisissures et champignons**

Définition – règlementation	Risques	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Le terme « moisissures » désigne les taches noires ou vertes qui apparaissent sur les murs et les plafonds. Elles correspondent à un état avancé de développement de champignons microscopiques. Elles sont amenées dans nos logements par les courants d'air ou les êtres vivants. Lorsque les conditions sont favorables (humidité notamment), ces moisissures peuvent se développer et libérer des spores qui se retrouvent en suspension dans l'air. Elles sont également capables de synthétiser des substances chimiques appelées mycotoxines libérées dans l'air intérieur. Les moisissures peuvent apparaitre aussi sur les joints de carrelage, rideaux de douche, etc. *https://www.anses.fr/fr/system/files/AIR2014SA0016Ra.pdf* **Art. R. 1331-44 du CSP** L'étanchéité des parois, équipements, canalisations, chéneaux, gouttières, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. **Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées** pour y remédier dans les plus brefs délais. **Art. R. 1331-48 du CSP** Les murs et toits végétalisés sont conçus afin d'éviter la chute de végétaux et de leur contenant, l'encombrement des ouvertures et **tout excès d'humidité** pouvant créer des risques de court-circuit ou favoriser la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine ainsi **que l'apparition de moisissures**. Ils font l'objet d'un nettoyage, d'un entretien et d'une inspection réguliers.	- Risque de survenue ou une aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ; - Risque d'irritation des muqueuses respiratoires ; - Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires ;	**Matériel :** *Constat visuel* **La méthode :** Repérer les désordres : ☐ Odeur caractéristique dans le logement ☐ Constat visuel : présence de tâches caractéristiques (vertes, noires, jaunes) souvent présentes sur des zones humides ☐ Présence de désordres associés (humidité, défaut de ventilation, etc. ☐ Identification éventuelle des moisissures à l'aide d'un kit dédié pour identifier l'espèce présente (dans les faits peu d'intérêt) *Exemples de développement important de moisissures*	**Origines du développement de moisissures :** Le développement des moisissures est également favorisé par : - Un défaut de ventilation des pièces. - Des variations de température générant de la condensation sur les murs notamment dans les logements passoires ou trop isolés. Les moisissures peuvent se former à l'endroit des ponts thermiques. Certains matériaux sont propices à la prolifération de moisissures notamment ceux contenant de la cellulose, et autres produits contenant des matières premières facilement dégradables. ***Attention : certains champignons se nourrissent de la cellulose du bois et fragilisent ainsi la structure du bâtiment (exemple : Mérule).*** **Enquête environnementale au sein du logement :** Tout médecin peut prescrire le passage d'un conseiller médical en environnement intérieur (CMEI) afin de réaliser une enquête environnementale et de rechercher les éventuelles causes des symptômes des occupants (dispositif financé par l'ARS, sans reste à charge pour les patients). Les CMEI travaillent pour l'association pour la prévention de la pollution atmosphérique (APPA). Contact : cmei-iledefrance@appa.asso.fr. **Moisissures dans le bâti et effets sur la santé** : Se reporter à l'avis de l'Anses – Rapport d'expertise collective de juin 2016.

2.5.4. Désordres relatifs à l'isolation, constructions précaires

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
L'isolation est liée à la notion de chauffage. Un logement mal isolé est synonyme d'inconfort thermique (parois froides, logement froid en hiver et chaud en été). Un logement mal isolé peut-être également sujet à des problèmes d'humidité de condensation et d'infiltrations des eaux pluviales (terrasses/combles mal isolés). **Art. R. 1331-25 du CSP** **Le bâti** (sol, toiture, murs, ouvertures), **les gros ouvrages**, au sens de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, **assurent la protection**, prévue par l'article R. 151-2 du même code, **des locaux d'habitation** contre les remontées d'eau, les infiltrations, ainsi que **contre les infiltrations d'air parasite.** **Art. R. 1331-33 du CSP** Le logement est pourvu d'un système de **régulation de la chaleur fonctionnel et suffisant**, **qui peut être assuré par** différents moyens tels **l'isolation thermique**, la présence de volets, la possibilité de ventilation nocturne, l'existence d'un puits provençal, ainsi que par leur combinaison.	- Risque de survenue ou une aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ; *Adapter selon les désordres constatés.*	**Le matériel :** *Constat visuel* + un mètre et/ou un télémètre + une caméra thermique **La méthode :** **Repérer les désordres (non exhaustif) :** ☐ Présence de matériaux précaires en guise de toiture (ex : tôles, bâches, etc.) ☐ Présence de matériaux précaires en guise de mur (ex : BA13, briques ou parpaings nus, etc.) ☐ Absence de matériau isolant visible (ex : laine de verre) ☐ Mise à disposition d'un local non destiné à l'habitation comme logement (ex : garage, abri de jardin, etc.) ☐ Défaut d'isolation partiel ou total repéré à l'aide de la caméra thermique  *Utilisation de la caméra thermique pour détecterun défaut d'isolation sur un bâtiment.* *(https://www.cerema.fr/fr/actualites/programme-deploiement-national-mesures-situ-performances)*	**Constructions précaires et impropriété à l'habitation :** Les dépendances, telles que : abri de jardin, garage, remises, etc. ne peuvent être considérés comme impropres sauf si les conditions évoquées dans la partie « Locaux impropres » sont présentes (cf chapitre 2.2.). **Prescriptions relatives à l'isolation :** En pratique, il est compliqué de les demander dans des arrêtés d'insalubrité. En effet : - **L'isolation par l'intérieur** entraîne une diminution de la surface habitable, ce qui constitue une **atteinte au droit de la propriété** (les travaux d'office sont quasiment impossibles) - **L'isolation par l'extérieur** nécessite **un vote en assemblée générale** dans le cas d'une copropriété (délais souvent non compatibles avec ceux des arrêtés). Par ailleurs, un **avis ABF** (Architectes des bâtiments de France) peut empêcher sa réalisation.

Annexe : illustrations



Parpaing brut (arrière du local), Absence d'isolation

BA13, Absence d'isolation

Parpaing brut, Absence d'isolation extérieure et intérieure

2.6. Désordres liés au réseau d'eau

2.6.1. Généralités

Art. R.1331-25 du CSP

Le bâti (sol, toiture, murs, ouvertures), les gros ouvrages, au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, **assurent la protection**, prévue par l'article R. 151-2 du même code, des locaux d'habitation **contre les remontées d'eau, les infiltrations et l'humidité**, ainsi que contre les infiltrations d'air parasite.
En outre, pour **éviter toute stagnation d'eau** dans les bâtiments et leurs abords, **les cours, courettes, terrasses, balcons, coursives, toits-terrasses, chapes, perrons, marches, espaces vides entre deux murs d'habitation, ruelles mitoyennes et sols des voies privées** :
1° Présentent une **pente convenablement réglée et, s'il y a lieu, orientée à l'opposé des façades** ;
2° Comportent les **aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux, tant pluviales que de lavage**, vers un dispositif capable de s'opposer au passage des rongeurs et de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements ; ces aménagements comportent en nombre suffisant des regards facilitant les opérations de désengorgement.

Art. R.1331-26 du CSP

Tout logement est muni :

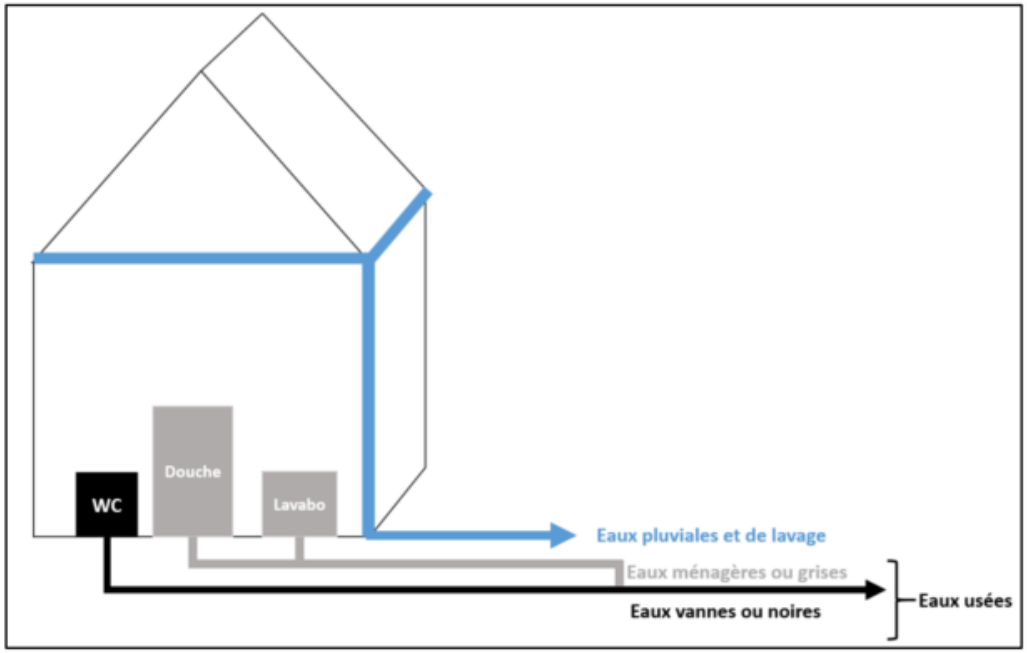
1° **D'une installation intérieure d'alimentation en eau potable** ;

2° **D'une évacuation des eaux usées** ;

3° **D'un point d'eau chaude** ;

4° **D'une salle d'eau** ;

5° **D'un cabinet d'aisances** ;



Schémas des différents réseaux d'évacuation des eaux d'un logement

Définitions *(https://www.eaufrance.fr/lassainissement-des-eaux-usees-domestiques)*

Les eaux usées domestiques comprennent :

- Les **eaux vannes** (ou noires), en provenance des toilettes ;
- Les **eaux ménagères** (ou grises), en provenance des éviers, lavabos, douches, baignoires, lave-linges, etc.

Elles sont chargées en polluants et ne peuvent pas être rejetées telles qu'elles dans l'environnement. Après assainissement (collectif ou non), les eaux usées deviennent « propres » et sont rejetées dans les milieux naturels. La commune est en charge d'assurer le service public d'assainissement. En zone d'assainissement non collectif, le propriétaire est lui-même en charge de l'assainissement.

Les eaux pluviales (et de lavage) se chargent également en polluants par ruissellement sur les bâtiments et différentes structures. Historiquement collectées via le réseau des eaux usées (réseau dit unitaire), **des réseaux séparatifs sont progressivement en cours d'aménagement**.

2.6.2. Réseau permettant l'alimentation en eau du logement

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
CSP - Art. R.1331-27 **L'alimentation en eau potable** provient d'un réseau de distribution publique, d'une source ou d'un puits privé dans les conditions prévues aux articles L. 1321-4 et L. 1321-73. **CSP - Art. R.1331-29** **Le point d'eau chaude** est convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit. **CSP - Art. R.1331-30** **La salle d'eau et le cabinet d'aisances disposent d'eau en permanence, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau**. **CSP - Art. R.1331-44** **L'étanchéité** des parois, équipements, **canalisations, chéneaux, gouttières**, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. **Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.**	<u>Lié à l'absence d'eau potable :</u> - Risque de problèmes d'hygiène de base, infections de la peau, maladies infectieuses et parasitaires ; <u>Lié à l'absence ou l'insuffisance d'eau chaude sanitaire :</u> - Risque de problèmes d'hygiène, de maladies respiratoires ; <u>Lié à la présence d'humidité :</u> - Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies pulmonaires, asthme, allergies	**Le matériel :** *Constat visuel* + Humidimètre **La méthode :** ☐ **Vérifier la présence d'eau courante** dans le logement, en particulier dans la salle d'eau et le cabinet d'aisance ☐ **Vérifier la disponibilité en eau chaude dans le logement,** notamment dans la salle d'eau ☐ **Vérifier l'aspect des canalisations accessibles** ☐ **Repérer les éventuelles traces d'humidité** et/ou d'infiltrations ☐ Le cas échéant, **réaliser une mesure du taux d'humidité** dans le mur impacté	<u>Dégât des eaux et insalubrité :</u> **Un dégât des eaux doit être traité par le biais des assurances habitation des deux parties concernées et non par le biais d'une procédure d'insalubrité.** **Si le dégât des eaux entraîne des désordres susceptibles de provoquer une situation d'insalubrité**, et **qu'il ne s'agit pas d'un désordre isolé**, il est envisageable d'intégrer une prescription relative à la fuite ou à la présence d'humidité dans un arrêté préfectoral. **Ces situations sont à évaluer au cas par cas.** *NB : les colonnes d'alimentation en eau font partie des parties communes d'un immeuble collectif.* <u>Humidité et risque structurel :</u> Les fuites d'eau peuvent à terme **impacter la solidité du bâti.** En cas de doute réaliser un signalement à la mairie pour vérification.

<u>A gauche :</u> probable fuite sur le réseau d'alimentation en eau qui entraîne des **désordres susceptibles de provoquer une situation d'insalubrité**

<u>A droite :</u> **dégât des eaux isolé**

2.6.3. Réseau permettant l'évacuation des eaux pluviales

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
CSP - Art. R.1331-44 **L'étanchéité** des parois, équipements, **canalisations, chéneaux, gouttières**, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. **Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.**	<u>Lié à la présence d'humidité :</u> - Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies pulmonaires, asthme, allergies ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Humidimètre **La méthode :** <u>A l'extérieur :</u> ☐ **Vérifier la présence de gouttières ou chéneaux** permettant l'évacuation des eaux pluviales ☐ **Vérifier l'état des gouttières et chéneaux** permettant l'évacuation des eaux pluviales ☐ **Vérifier l'absence de stagnation des eaux pluviales** <u>A l'intérieur :</u> ☐ **Repérer les éventuelles traces d'humidité** et/ou d'infiltrations sur les murs donnant à l'extérieur ☐ Le cas échéant, **réaliser une mesure du taux d'humidité** dans le mur impacté	<u>Humidité et risque structurel :</u> Les infiltrations d'eaux pluviales peuvent à terme **impacter la solidité du bâti.** En cas de doute réaliser un signalement à la mairie pour vérification. *NB : les colonnes d'évacuation des eaux pluviales font partie des parties communes d'un immeuble collectif.*

Absence de gouttière sur une façade et impact sur le mur intérieur

2.6.4. Réseau permettant l'évacuation des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes)

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
CSP - Article R. 1331-28 **L'évacuation des eaux usées** est en bon état de fonctionnement, parfaitement étanche et ne présente aucun désordre ni risque pour la santé et l'environnement. **CSP - Article R. 1331-30** Les équipements du **cabinet d'aisances** raccordés à un système d'assainissement collectif ou individuel assurent une **évacuation sans risque de pollution par retour d'eau** et l'absence de remontée d'odeur. **Les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement** pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé précise les conditions auxquelles ces dispositifs doivent satisfaire. **CSP - Art. R.1331-44** **L'étanchéité** des parois, équipements, **canalisations, chéneaux, gouttières**, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. **Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.**	<u>Lié à l'absence d'installations sanitaires, à la fuite ou au refoulement d'eaux usées :</u> Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies infectieuses ou parasitaires ; <u>Lié à la présence d'humidité :</u> Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies pulmonaires, asthme, allergies ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Humidimètre **La méthode :** ☐ **Vérifier l'aspect des canalisations accessibles** ☐ **Repérer les éventuelles traces d'humidité** et/ou d'infiltrations, **notamment d'eaux usées** ☐ Le cas échéant, **réaliser une mesure du taux d'humidité** dans le mur impacté	**Une fuite ou refoulement des eaux vannes peut entraîner un risque sanitaire important voire épidémique.** **Une procédure d'urgence peut être envisagée si nécessaire.** *NB : les colonnes d'évacuation des eaux usées font partie des parties communes d'un immeuble collectif.*

Illustrations de stagnation ou refoulement d'eaux usées (photo de droite à regarder de côté)

2.7. Désordres liés aux équipements pouvant entraîner des accidents

2.7.1. Généralités

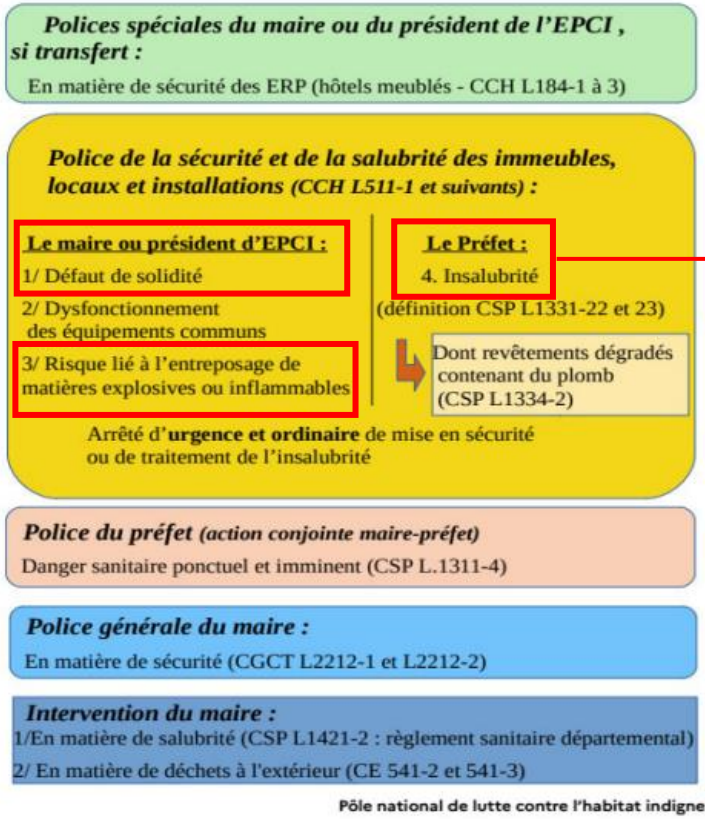


Schéma présentant les pouvoirs de polices spéciales en LHI (source : PNLHI)

CSP art L. 1331-22 : « Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacants ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre. »

Annexe 2 à la note d'information n° DGS/EA2/2022/42 du 8 février 2022 (FAQ) :

7.01. « Un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité peut prescrire des mesures ayant trait à la sécurité, dès lors qu'un risque ou un danger pour la sécurité physique des personnes est démontré. »

7.02. « **Le champ d'intervention des ARS ne porte pas sur les situations où ce sont plus les désordres liés à la solidité du bâti ou aux équipements communs qui sont constatés.** Les ARS, à juste titre, renvoient le plus souvent ces signalements vers les communes concernées car de compétence du maire. Le principe doit être affirmé, sans chercher à dresser une liste ou définir des cas trop précis. »

« **La plupart de ces situations ne relèvent de l'arrêté de l'insalubrité qu'en ce qu'elles constituent un tout avec des conditions d'insalubrité proprement dites**. Il est alors logique de les « embarquer » en même temps si elles sont accessoires. »

Exemples de désordres nécessitant un signalement mairie :

- Fissures pouvant entraîner la chute de matériaux ;
- Signes de stabilité du bâtiment non assurée ;
- Risque de chute d'éléments du bâti ou de la toiture ;
- Garde-corps descellé ;
- …

Pour les désordres suivants pouvant entraîner un risque d'accident se référer aux chapitres concernés :

- *Risque électrique (chapitre 2.4.1)*
- *Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (chapitre 2.4.2)*
- *Risque de choc lié à l'exiguïté du logement (chapitre 2.2.5)*

2.7.2. Désordres relatifs aux escaliers

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Un escalier est un ouvrage constitué d'une suite de degrés horizontaux (marches, paliers) permettant de passer à pied d'un niveau à un autre. La norme NF P21-210 **précise la terminologie utilisée pour les escaliers et éléments d'escaliers en bois, ainsi qu'une terminologie générale des escaliers.** La norme NF P01-012 **liste les règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rambardes d'escaliers.**	- Risque de chutes, de chocs et de blessures ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + Mètre et/ou télémètre **La méthode :** Observer et pratiquer l'escalier afin de déceler tout défaut suspect de dangerosité, notamment en présence d'enfants dans le logement. Danger potentiel si : <u>Général :</u> ☐ **Pente raide** (pente > 45 °) ☐ **Absence de rampe ou de main-courante** si escalier entre deux murs ☐ **Echappée < 190 cm** ☐ **Signes de défaut de stabilité** sur tout ou partie de la cage d'escalier ☐ **Volée de plus de 25 marches** de palier à palier <u>Marches :</u> ☐ **Emmarchement < 70 cm** ☐ **Giron < 21 cm** ☐ **Hauteur des marches irrégulière** ☐ **Hauteur des marches > 21 cm** <u>Rambarde (ou main-courante) :</u> ☐ **Hauteur < 90 cm** ☐ **Absence de barreaux verticaux ou horizontaux** ☐ **Distance entre barreaux verticaux > 11 cm** ☐ **Distance entre barreaux horizontaux > 18 cm** *(Liste non exhaustive)*	<u>Vocabulaire :</u> **Marche** : partie horizontale (ou degré) **Volée** : ensemble de marches **Contremarche** : partie verticale **Emmarchement** : largeur de la marche **Hauteur de marche** : différence de niveau entre deux marches successives **Giron** : profondeur de la marche **Cage** : volume imparti à l'escalier **Echappée** : hauteur libre entre le nez des marches et la sous-face de la volée supérieure ou d'une poutre bordant la trémie d'escalier **Trémie :** vide créé dans le plancher entre deux étages afin de permettre d'installer l'escalier qui va permettre la circulation entre ces deux niveaux **Rampe** : garde-corps situé côté jour de l'escalier **Main-courante :** disposée le long d'un escalier elle permet à l'utilisateur d'avoir une sécurité supplémentaire

Annexe : illustration

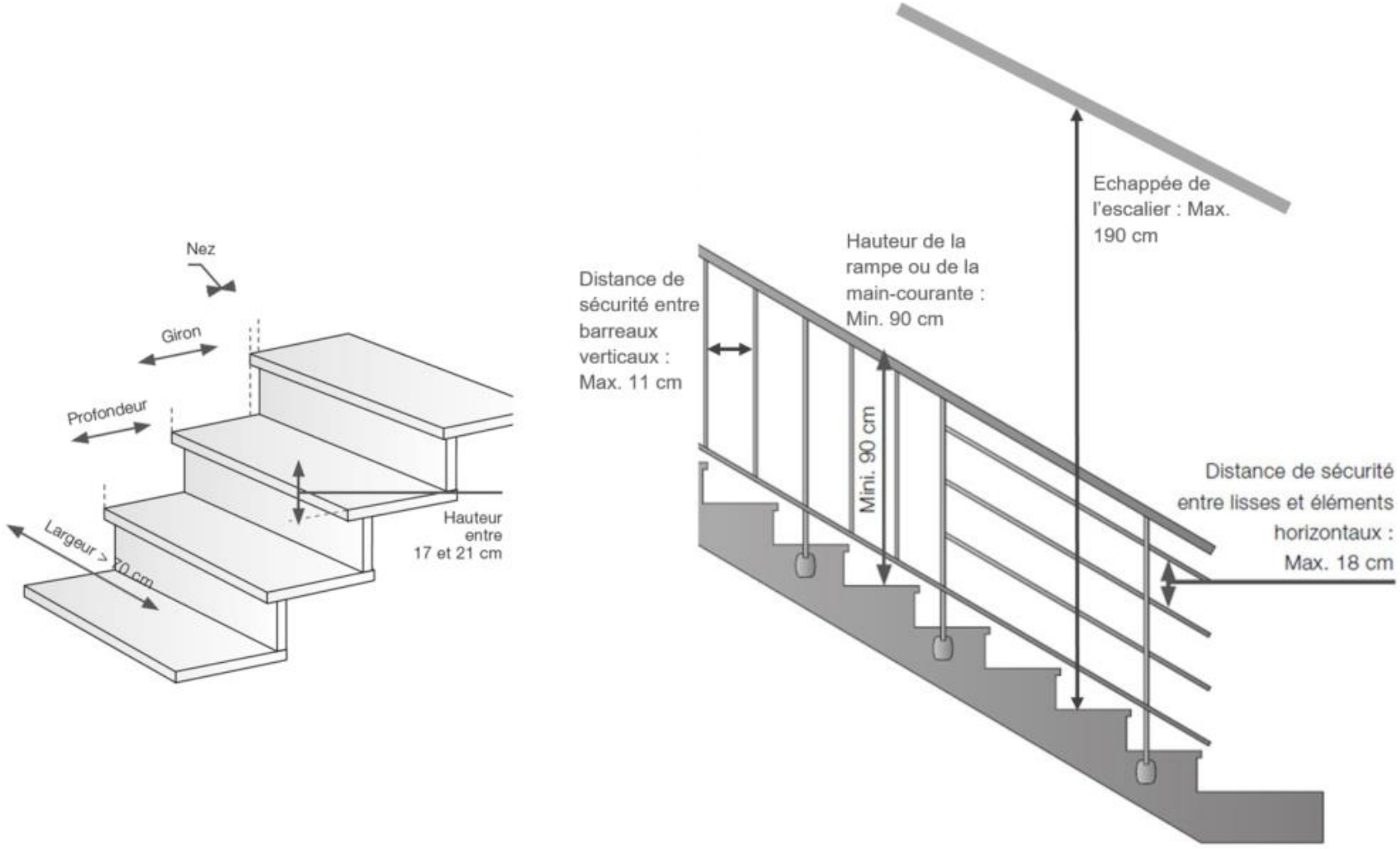


Schéma présentant les éléments d'un escalier et les règles de sécurité associées (source : https://www.echelle-europeenne.com/)

2.7.3. Désordres relatifs aux fenêtres, balcons, terrasses, loggias

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td rowspan="2">CCH - Article R. 134-59
Aux étages <u>autres que le rez-de-chaussée</u> des bâtiments d'habitation :

a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

Norme NFP 01-012
Règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rambardes d'escaliers</td>
<td rowspan="2">- Risque de chutes, de chocs et de blessures ;</td>
<td>Le matériel :
Constat visuel
+
Un mètre </td>
<td rowspan="2">L'art. 5 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'article R.1331-21 du CSP : les ouvrants doivent prévenir les risques de chute, notamment en respectant les dispositions de l'article R. 134-59 du CCH.

<u>Vocabulaire :</u>

Les garde-corps/rambardes ont pour rôle de protéger les personnes contre le risque de chute. Ils doivent empêcher un adulte de basculer dans le vide et un enfant de passer en dessous ou à travers.
On parlera de garde-corps lorsque la protection est horizontale et de rambarde lorsque la protection est oblique, dans un escalier par exemple.

ZSN (Zone de Stationnement Normal) : surface horizontale et normalement accessible dont les dimensions permettent d'y reposer les pieds et de s'y tenir debout en équilibre naturel (surface minimal 0,30 x 0,30 m)</td>
</tr>
<tr>
<td>La méthode :
Observer les éléments afin de déceler tout défaut suspect de dangerosité, notamment en présence d'enfants dans le logement. Danger potentiel si :

<u>Tout ouvrant :</u>
☐ Absence de menuiserie
☐ Défaut de solidité de la menuiserie de l'ouvrant ou de la surface vitrée

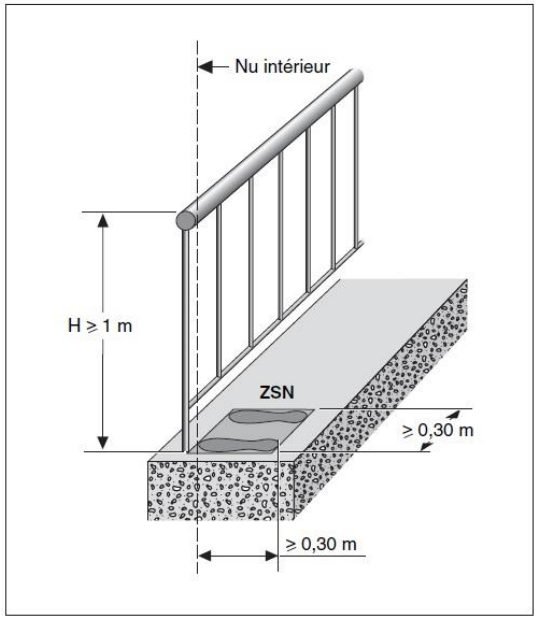
<u>Fenêtre dont la partie basse est située à moins de 90 cm du plancher :</u>
☐ Absence de barre d'appui
☐ Absence d'élément de protection d'une hauteur ≥ 1m par rapport au plancher
☐ Barre d'appui et/ou élément de protection instable (défaut de solidité)

<u>Balcons, terrasses, galeries, loggias :</u>
☐ Défaut de stabilité ou solidité du balcon / terrasse / galerie / loggia
☐ Zone de Stationnement Normal (ZSN) dont la surface est inférieure à 30 cm x 30 cm
☐ Absence de garde-corps
☐ Garde-corps instable (défaut de solidité)
☐ Hauteur du garde-corps < 100 cm (ou 80 cm si épaisseur ≥ 5 cm)
☐ Distance des barreaux verticaux du garde-corps > 11 cm
☐ Distance des barreaux horizontaux du garde-corps > 18 cm
☐ En cas de barreaux horizontaux, absence de zone d'au moins 45 cm de hauteur sur laquelle un équilibre ou l'escalade sont impossibles
☐ En cas de barreaux horizontaux, ouverture entre la partie inférieure du garde-corps et la ZSN > 11 cm</td>
</tr>
</table>

Annexe : illustration

Schémas présentant les éléments les règles de sécurité pour les garde-corps (source : https://www.afm-bruckert.fr)

Fig. V.621.1-2. Zone de stationnement normal (source : NF P 01-012).



Schémas présentant les éléments les règles de sécurité pour les garde-corps et la zone de stationnement normal (source : norme NF P01 012)

2.7.4. Autres situations pouvant entraîner un risque de chute de personnes ou de chute d'éléments

<table>
<tr><th>Définition – règlementation</th><th>Impacts sur la santé</th><th>Matériel(s) & Méthode(s)</th><th>Eléments complémentaires</th></tr>
<tr>
<td rowspan="2">Guide d'aide à l'utilisation de la grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubre (ANAH, 2006) :
Les chutes peuvent avoir des origines diverses dans un lieu d'habitation : certaines sont dues à des éléments qui peuvent être retenus comme critère d'évaluation de l'insalubrité, d'autres en revanche, peuvent être provoquées par des éléments tels des équipements mis en place par des locataires (lits superposés…) ou des comportements des habitants. De ce fait, ces derniers éléments ne peuvent influencer le classement du logement mais peuvent toutefois faire l'objet de recommandations.

Les défauts de planéité du sol, qui font trébucher, sont également une cause de chute. La surface du sol doit être régulière pour éviter de trébucher.</td>
<td rowspan="2">- Risque de chutes, de chocs et de blessures ;

Adapter selon les désordres constatés.</td>
<td>Le matériel :
Constat visuel
+
Un mètre </td>
<td rowspan="2">Focus salle de bain :

L'art. 8 de l'AP complémentaire n°24-0694 du 12 février 2024 vient préciser l'article R.1331-30 du CSP : l'accès à tout appareil sanitaire doit avoir une largeur minimale de 0,60 m.

La salle de bains est une pièce particulièrement dangereuse. Baignoires et bacs à douche peuvent être glissants et ainsi être à l'origine de chutes.</td>
</tr>
<tr>
<td>La méthode :

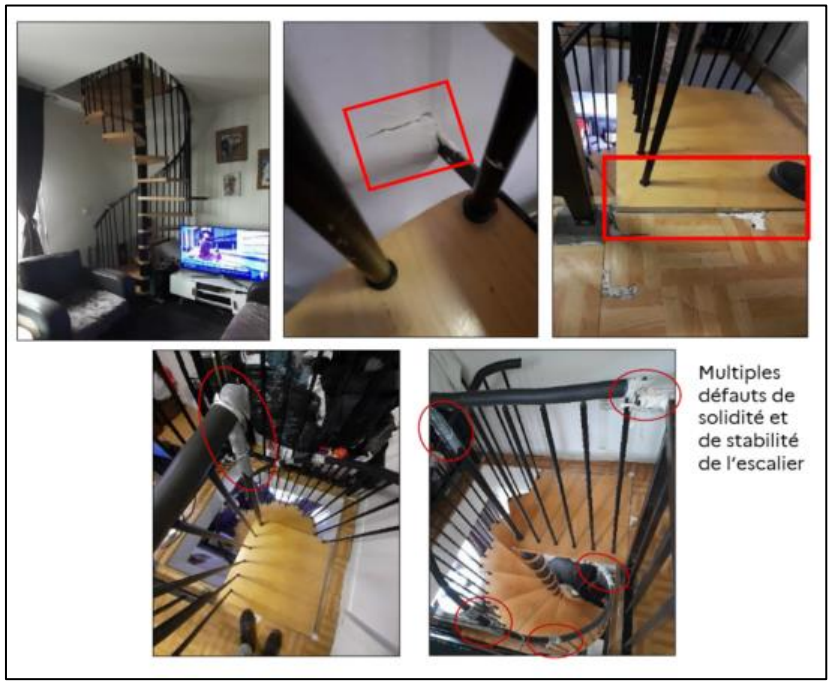
L'absence de règlementation relative à la prévention des chutes des personnes ou d'éléments dans une habitation n'empêche pas de relever des risques pour la sécurité physique des occupants tels que :

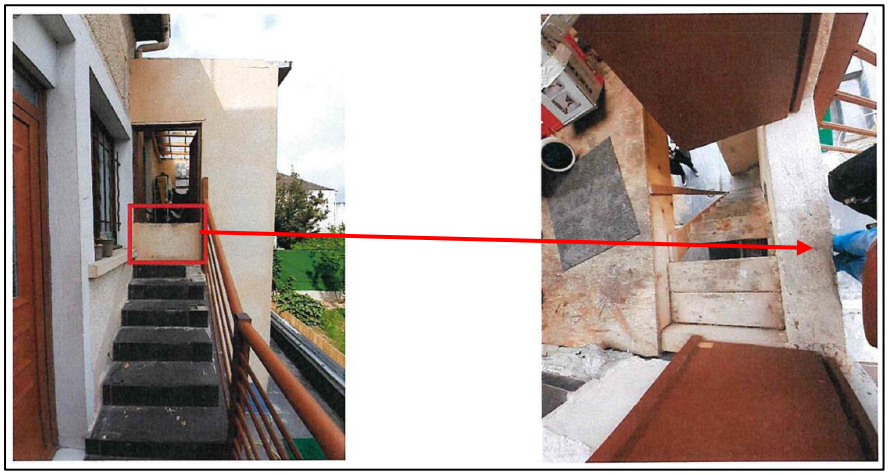
<u>Risque de chute des personnes :</u>
☐ Défaut de planéité du sol (attention penser à faire vérifier la solidité du bâti)
☐ Présence d'une marche isolée ou d'un obstacle au sol dans une pièce
☐ Défaut de surface des revêtements (carrelage descellé, décollement de moquette, latte de parquet décollée, …)
☐ Présence d'un revêtement de sol très glissant
☐ Accessibilité inadaptée au cabinet d'aisance ou à la douche (distance < 60 cm, cf. éléments complémentaires)
☐ Présence d'une marche ou d'une estrade pour accéder au cabinet d'aisance ou à la douche

<u>Risque de chute d'éléments :</u>
☐ Risque de chute du ballon d'eau chaude, d'une chaudière
☐ Risque de chute d'une trappe de grenier
☐ Risque d'éléments du plafond (ex : en cas de fuite d'eau)

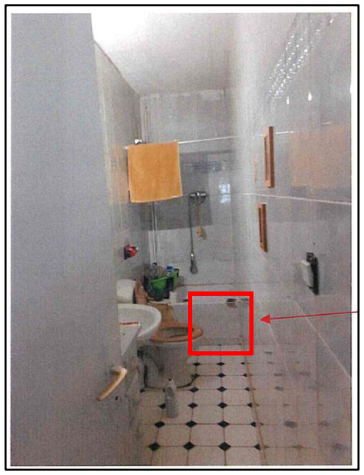
<u>Autre :</u>
☐ Toute configuration présentant un danger manifeste pour les occupants (chute, choc frontal, …)</td>
</tr>
</table>

Annexe : Exemples de situations pouvant entraîner des accidents





Présence d'un obstacle en haut d'un escalier, donnant sur une échelle

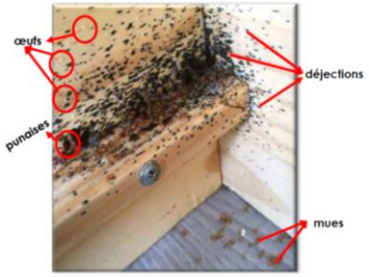


Situations à risque de chute dans les salles d'eau

2.8. Désordres structurels

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Article L. 511-2, 1° à 3° du CCH **Le maire** ou président d'EPCI **est compétent, au titre de ses pouvoirs de police spéciale, pour remédier aux défauts de solidité du bâti** et mettre en place, le cas échéant, une procédure de mise en sécurité (urgente ou ordinaire) **Article L-511-19 à 21 du CCH** Si un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert désigné par le tribunal administratif (TA) fait état d'un danger imminent manifeste, l'autorité prend **un arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence** (anciennement « péril imminent »), sans procédure contradictoire préalable. Celle-ci peut être suivie d'une procédure ordinaire. ***En cas d'extrême urgence, le maire peut ordonner l'évacuation d'un bâtiment au titre des articles L.2212-1 et suivants du CGCT.*** **Article L. 511-4 à 18 du CCH** Si l'urgence n'est pas caractérisée, l'autorité prend **un arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire** (anciennement « péril ordinaire »), en respectant une phase contradictoire préalable, pour mettre fin au danger.	- Risque de chute des personnes ; - Risque de chute d'éléments ; - Risque de blessure ; - Risques d'accident : incendie, explosion, … ;	**Le matériel :** *Constat visuel* **La méthode :** L'inspecteur de salubrité doit signaler au service municipal compétent toute situation évoquant un défaut de solidité afin qu'une enquête soit diligentée. Exemples : ☐ Signes d'effondrement du plancher (haut ou bas) ☐ Corrosion ou état dégradé des solives ou poutrelles ☐ Escalier qui se désolidarise du mur d'échiffre ☐ Présence de fissures ☐ Descellement de garde-corps, balcons, ☐ Effritement d'un mur ou plancher lié à la présence d'humidité ☐ Non planéité du sol ☐ Affaissement de la toiture … *Illustrations de désordres structurels*	Origines des désordres structurels : - Nature des roches et aléas climatiques - Age et nature des constructions - Usage et entretien du bâtiment - Dégât des eaux non traités - … Sollicitation d'un expert du TA par la mairie : **1/ Constat du danger pour la sécurité imminent manifeste** **2/ Confinement du danger (pose d'étais, de barrières, interdiction de l'accès si nécessaire, etc.)** **3/ Rédaction d'un rapport de constatation** (numéro parcelle, coordonnées de toutes les personnes concernées) **4/ Transmission du rapport au TA de Montreuil sur Télérecours pour désignation d'un expert** **5/ Désignation d'un expert par le juge des référés qui va se rendre sur place, décrire les désordres, caractériser l'urgence de la situation et proposer des mesures pour mettre fin au danger** **6/ Transmission du rapport de l'expert dans les 48h aux personnes concernées, dont la mairie** **7/ Le cas échéant, prise d'un arrêté de mise en sécurité (urgent et/ou ordinaire) par le maire** **8/ En cas de défaillance** des propriétaires à réaliser les mesures dans les délais préconisés par l'expert, **substitution par le maire** conformément à l'article L511-20 du CCH pour l'imminence.

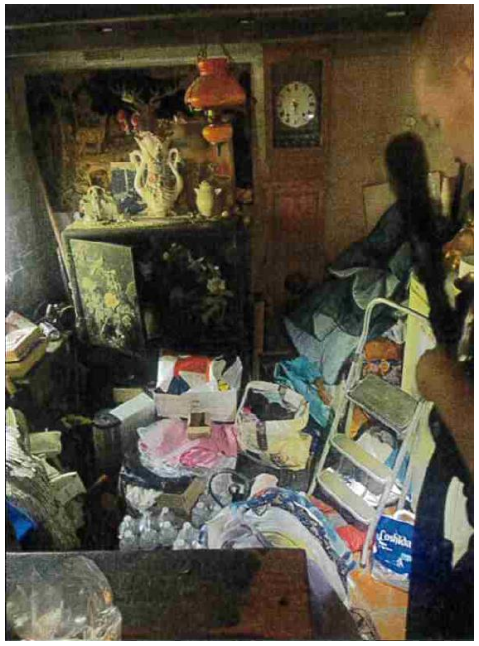
2.9. Désordres relatifs aux nuisibles

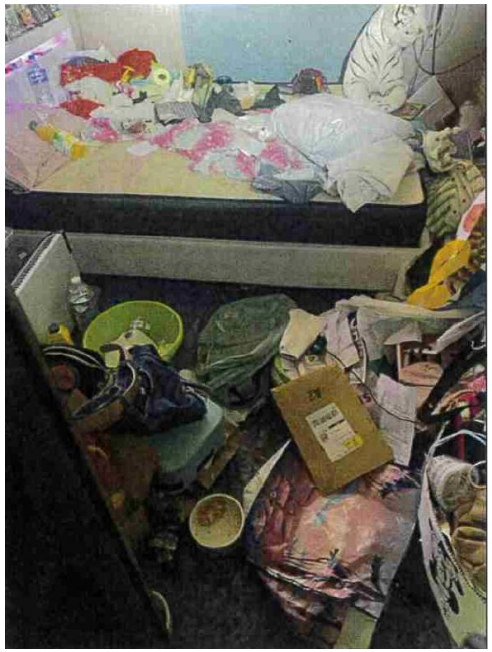
Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
Art. R. 1331-45 du CSP Toutes mesures nécessaires sont prises pour **prévenir la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine, notamment les punaises de lit, dans les locaux d'habitation et, s'il y a lieu et en urgence, pour y remédier, notamment par déblaiement, nettoyage, désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux par des procédés biologiques ou physiques.** Le **traitement des locaux d'habitation** en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés introduisant dans l'air des produits nocifs ou toxiques, notamment le formol ou l'ozone, ou émettant des rayonnements notamment des rayonnements ultra-violets, ne peut être réalisé lorsque ces locaux sont occupés et doit être suivi de leur aération avant une nouvelle occupation. **Article 6 de la loi Elan, qui modifie la loi du 6 juillet 1989 :** Le **bailleur est tenu de remettre** au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, **exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites**... ».	*A adapter selon le type de nuisible :* - Risque de survenue ou d'aggravation de maladies pulmonaires, asthmes, allergies ; - Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires* ; - Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psychosociales, stress, dépression) ;	**Le matériel :** *Constat visuel* + EPI : si le risque est connu avant la visite, prévoir survêtements jetables. **La méthode :** Repérer la présence de nuisibles : ☐ Repérer les nuisibles directement ☐ Repérer les œufs ou les nids des nuisibles ☐ Repérer dégâts causés par les nuisibles ☐ Repérer des déjections caractéristiques des nuisibles ☐ Repérer un environnement favorable à la prolifération des nuisibles (eau stagnante, accumulation de déchets et encombrants, de denrées alimentaires accessibles, etc.) **Prendre tous ces éléments en photos pour la rédaction du rapport de constat. Les seuls dires des locataires ne sont pas exploitables.** *Le repérage des punaises de lit :* - *Piqures sur la peau, taches de sang* - *Punaises de lit, mortes ou vivantes* - *Œufs blanchâtres* - *Peaux de mus* - *Taches sombres (déjections)*  	**Nuisibles et procédures d'insalubrité :** La présence de nuisibles ne peut constituer à elle seule une situation d'insalubrité (sauf infestation massive à l'échelle d'un bâtiment par exemple). En revanche la présence avérée de nuisibles peut constituer un désordre parmi d'autres à traiter. Il reste compliqué d'intégrer des prescriptions relatives à la lutte contre les punaises de lits dans les procédures d'insalubrité (lutte longue et complexe). **Répartition des responsabilités entre copropriété, propriétaire et occupant** : *https://www.bjavocat.com/2020/09/02/responsabilite-du-locataire-proprietaire-syndic-en-matiere-de-deratisation-et-desinsectisation/* **Accompagner la lutte contre les rongeurs :** • **Campagne préventive : par les occupants et copropriétaires** - Suppression de la présence d'eau stagnante, dans le logement et parties communes - Eviter tout dépôt d'objets, encombrants et déchets dans les logements et les locaux en abords des bâtiments - Prévoir un local-poubelle fermé afin d'éviter toute prolifération - Vérifier que les grilles de ventilations, soupiraux etc. ne permettent pas le passage des rongeurs • **Campagne curative** par les propriétaires, syndic et collectivités - **Collectivités :** campagnes périodiques de dératisation - **Propriétaire et/ou syndic :** suite à un signalement de son locataire, le propriétaire est tenu de traiter le logement, et le syndic les parties communes (poison, fumigation, piège, colles etc.) **Accompagner la lutte contre les punaises de lit (REAGIR) :** - **R**epérer les signes d'infestation - **E**viter l'introduction d'objets infestés - **A**ppliquer des températures extrêmes - **G**arder les lieux non encombrés - **I**nspecter minutieusement les lieux - **R**estaurer *Source : Présentation demi-journée de sensibilisation aux punaises de lit, Département de Seine-Saint-Denis, 15/06/2022* **Infos ARS :** *https://www.iledefrance.ars.sante.fr/punaises-de-lit-informations-et-recommandations*

2.10. Gestion des situations d'incurie

Définition – règlementation	Impacts sur la santé	Matériel(s) & Méthode(s)	Eléments complémentaires
« L'incurie prend diverses formes, mais est caractérisée par **une occupation inadéquate du logement avec une accumulation de déchets ou d'objets**, et parfois la présence en très grand nombre d'animaux. » *Guide du PNLHI – Agir face aux situations d'incurie dans le logement (2013)* L'incurie est à différencier du syndrome de Diogène : ce dernier peut dans certains cas se traduire par de l'incurie, mais les personnes en situation d'incurie ne sont pas toutes atteintes de ce syndrome. **Le syndrome de Diogène** est « une forme de trouble comportemental associant une tendance à **l'accumulation d'objets**, une **négligence de l'hygiène corporelle et domestique** et, le plus souvent, un isolement social prononcé sans la moindre nécessité de se plaindre de cette situation ». (https://www.syndrome-diogene.fr/) **Art. R1331-41 du CSP** « **Aucun objet ou détritus n'est projeté à l'extérieur** des locaux d'habitation ni à leurs abords. **L'entreposage ou l'accumulation de détritus, objets ou substances diverses susceptibles de causer une insalubrité, un accident ou un risque épidémique, notamment en attirant et favorisant la prolifération des animaux causes de nuisances pour la santé humaine, est interdit**. » **Art. 1331-45 du CSP** **Toutes mesures nécessaires sont prises pour prévenir la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine,** notamment les punaises de lit, dans les locaux d'habitation et, s'il y a lieu et en urgence, pour y remédier, notamment par **déblaiement, nettoyage, désinfection, dératisation et désinsectisation** des locaux par des procédés biologiques ou physiques. «Le traitement des locaux d'habitation en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés introduisant dans l'air des produits nocifs ou toxiques, notamment le formol ou l'ozone, ou émettant des rayonnements notamment des rayonnements ultra-violets, ne peut être réalisé lorsque ces locaux sont occupés et doit être suivi de leur aération avant une nouvelle occupation.	*Pour l'occupant et/ou le voisinage :* - Risque de prolifération de nuisibles (rongeurs) pouvant provoquer des maladies infectieuses et des phénomènes allergiques ; - Risque d'irritation des muqueuses respiratoires ; - Risque d'incendie ; - Risque d'atteintes à la santé mentale (atteintes psycho-sociales, stress, dépression) ;	**Le matériel :** *Constat visuel + Enquête auprès de l'occupant et de son entourage* **La méthode :** Réception d'un signalement : par différentes sources (voisinage, travailleurs sociaux, médicaux ou paramédicaux, pompiers, etc.) Diagnostic partagé : expertise de différents acteurs (psychologue, médecin, infirmier/e, travailleur/se social/e, inspecteur/trice d'hygiène…) permettant de prendre en compte toutes les dimensions caractérisant les situations d'incurie. Recueil d'informations : réalisation d'une ou plusieurs visites à domicile pour échanger avec l'occupant et son entourage. Le plan d'action : doit être pensé en positionnant la personne en situation d'incurie au centre des actions à conduire en recherchant au maximum **sa collaboration**. *Il est essentiel de **mettre en place un suivi médico-social pour l'occupant :** travailler avec les coordinateurs des CLS ou CLSM de la mairie, les travailleurs sociaux ou paramédicaux de la mairie ou les bailleurs sociaux, mais aussi les DAC Nord ou Sud du 93 (dispositif d'appui à la coordination) ou encore des associations (cf. colonne « éléments complémentaires »).* **La prise d'un arrêté préfectoral relatif à un danger imminent (art. L.1311-4 du CSP) est possible et permet d'acter administrativement la nécessité de désencombrer et de nettoyer le logement** (délai recommandé : 15 jours). Sans action de la part de l'occupant, le maire peut se substituer tout en s'assurant que l'occupant est prêt à ce que cette démarche soit réalisée.	**Contacts utiles :** **- DAC 93** (dispositifs d'appui à la coordination) **:** https://maillage93.sante-idf.fr/accueil/maiadac-93.html **- Association la Trame** https://latrame93.fr/ - **Plateforme Logement et Santé Mentale du bailleur social Plaine Commune Habitat** https://www.iledefrance.ars.sante.fr/du-cote-des-territoires-une-plateforme-de-coordination-interprofessionnelle-de-sante-mentale-pour - **CLSM** (Contrat Local de Santé Mentale) https://ressources-clsm.org/ *Ex : CLSM d'Aubervilliers* **- Ne pas hésiter à contacter l'ARS pour obtenir des contacts ou coordonnées (conventions avec certains partenaires) :** ars-dd93-cssm-habitat@ars.sante.fr.

Annexe - Illustrations





! L'accumulation d'objets peut représenter une forme de protection pour l'occupant. Ainsi, le fait de vider brutalement le logement de tous ses encombrants peut fortement perturber l'occupant et présenter un risque pour santé mentale (cas de tentatives de suicide avérés).

Exemples de situations d'incuries rencontrées en visite

Chapitre 3 PROPOSITION DE PLAN DE FORMATION POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS ET LES AGENTS DE LA LHI

3.1. Prévoir un plan de formation interne à l'arrivée de l'agent

L'accueil et la formation des nouveaux arrivants sont importants pour favoriser leur prise de poste sur cette thématique multi-composante et complexe. Il appartient à chaque service en première intention d'accompagner les nouveaux arrivants dans leur montée en compétence. Le plan de formation pourra notamment aborder les points mentionnés ci-dessous :

3.1.1. Formation théorique

a) Présentation de la LHI

- Grands principes de l'habitat insalubre (présentation générale, notion d'habitat indigne/insalubre, locaux impropres à l'habitation, suroccupation, etc.)
- Présentation des acteurs : SCHS, service hygiène, rôle du maire, rôle du préfet, ARS, parquet, CAF…
- Présentation des procédures / de la réglementation

b) Les critères d'insalubrité

- Présentation de ce qu'il faut observer/évaluer
- Présentation des différents désordres et notamment :
  - Risque électrique
  - Risque d'intoxication au monoxyde de carbone
  - Risque saturnin

c) Déroulé de la procédure (du signalement à la levée de l'arrêté)

- Réception et gestion d'un signalement
- Réalisation de la visite et rédaction du rapport de visite initiale
- Phase contradictoire
- CoDERST (facultatif)
- Arrêtés préfectoraux leur notification
- Contrôle des arrêtés
- Passage en substitution (relogement ou travaux d'office par la DRIHL)
- Levée des arrêtés
- Contentieux pénal et administratif

3.1.2. Formation pratique

a) Etude de cas pratiques sur papier (lecture de rapports de visite et réflexion autour de la procédure)

b) Formation sur le terrain : 5 visites de terrain *a minima* à réaliser avec des collègues expérimentés

- Deux visites d'observation
- Une visite observation avec rédaction du rapport de visite
- Deux visites tutorées et rédaction du rapport de visite (accompagnement par un/e technicien/ne expérimenté/e mais conduite de visite par nouvel arrivant).

3.2. Participation à des formations externes

Le catalogue de formation accessible peut différer selon le lieu d'affectation de l'agent (collectivités ou Etat)

3.2.1. Formations proposées par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne :

Source : extranet du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (https://extranet.pnlhi.dihal.din.developpement-durable.gouv.fr/l-offre-de-formation-2024-a179.html)

3.2.2. Autres exemples de formations :

a) Générales

- ADIL 93 (https://www.adil93.org/boite-a-outils/formations/)
- CNFPT (https://www.cnfpt.fr/)

b) Risque électrique

- ENEDIS : Sensibilisation aux risques électriques
- CONSUEL : Savoir apprécier la sécurité électrique d'un logement (contacts.formation@consuel.com)
- Habilitation BE manœuvre : Manœuvre de matériel électrique pour réarmer un disjoncteur, relais thermique, etc. mettre hors tension ou sous tension un équipement, une installation (pref-drf-safire@paris.gouv.fr pour les agents de l'Etat uniquement)

c) Risque d'intoxication au monoxyde de carbone

- LCPP : Lutte contre les intoxications oxycarbonnées (pp-labcent@interieur.gouv.fr)

d) Santé mentale

- Ville-Evrard : Action sociale / santé mentale (VE-Formation - EPS Ville Evrard (eps-ville-evrard.fr))

3.2.3. Rencontre des partenaires

La rencontre entre les différents partenaires départementaux agissant pour la lutte contre l'habitat insalubre permet la montée en compétence des agents et le bon fonctionnement du réseau d'acteurs. On peut notamment citer :

- Préfecture de la Seine-Saint-Denis et mission LHI
- DRIHL 93 et les opérateurs sociaux (HSD et ISPC)
- Délégation départementale de la Seine-Saint-Denis de l'Agence régionale de santé d'Ile-De-France Collectivités de la Seine-Saint-Denis / EPT
- Parquet de Bobigny
- ULII
- ADIL 93
- CAF.

Version 1 : mars 2024

Co-rédacteurs : ARS-DD 93 et les communes
de Saint-Denis, Villepinte, Rosny-sous-Bois,
Neuilly-sur-Marne, Pierrefitte-sur-Seine et Gagny.