RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE LA SANTE, DE LA FAMILLE ET DES PERSONNES HANDICAPEES

DIRECTION GENERALE DE LA SANTE
Sous-direction de la gestion des risques des milieux
Bureau des bâtiments, du bruit et du milieu de travail

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME , DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION
Sous-direction des interventions urbaines et de l'habitat

Le ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées

Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer,

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région
Directions régionales des affaires sanitaires et sociales
Directions régionales de l'équipement
(pour information)

Mesdames et Messieurs les préfets de département
Directions départementales des affaires sanitaires et sociales
Directions départementales de l'équipement
(pour attribution)

Mesdames et Messieurs les directeurs de services communaux
d'hygiène et de santé

CIRCULAIRE N°DGS/SD7C//DGUHC/IUH4/293 du 23 juin 20 03 relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres

Date d'application : immédiate
NOR : SANP0330375C (texte non paru au journal officiel)
Grille de classement : SP 4 436

Résumé : Mise à disposition et indications d'utilisation de la grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres, approuvée par le Conseil supérieur d'hygiène publique de France le 13 février 2003.
Mots-clés : habitat indigne- insalubrité - habitat – logement - loi SRU
Textes de référence : Articles L.1331-23, L. 1331-26 à L.1331-31 et L.1334-1 à L.1334-6 du code de la santé publique ; Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
Textes abrogés ou modifiés : circulaire du 27 août 1971 - circulaire n°80-90 du 11 juillet 1980 / Annexe 2
Annexes : Grille de visite des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres : 1) présentation - 2) document

L'évaluation de l'état d'insalubrité constitue l'étape qui initialise la procédure de déclaration d'insalubrité d'un immeuble à usage d'habitation, procédure qui aboutit à la prise d'un arrêté préfectoral après avis du Conseil départemental d'hygiène ou de la Délégation permanente chargée de l'examen de ces dossiers. Elle peut aussi ne représenter qu'une étape préalable à une opération de résorption d'insalubrité traitée à l'amiable

lorsque les conditions nécessaires pour une approche concertée sont réunies. Cette évaluation de l'insalubrité est assurée, ou tout au moins validée, par des agents des Directions départementales des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou des Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS). Une première estimation du niveau d'insalubrité d'un habitat peut, en effet, être réalisée par un prestataire qui produit alors un document technique utilisable dans le cadre de l'analyse d'un projet. Sous réserve qu'il soit validé par les services compétents, un tel document peut également servir de support à un rapport d'insalubrité.

Pour établir leur rapport, les agents des DDASS et des SCHS utilisent, le plus souvent, une grille de visite qui permet à la fois d'organiser l'inspection de l'immeuble, de collecter l'information nécessaire et d'aider à l'évaluation du niveau d'insalubrité constaté. Un premier modèle de grille avait été mis à disposition des DDASS par circulaire du 27 Août 1971 et un second par circulaire du 11 Juillet 1980. En 1992, un important travail de refonte de ces grilles avait été engagé au niveau national mais n'avait pas abouti. Certains services ont, au cours des dernières années, élaboré un document spécifique qui leur a paru mieux approprié aux besoins locaux.

Dans le cadre de la rénovation du dispositif de déclaration d'insalubrité effectuée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, du 13 décembre 2000, il est apparu nécessaire, pour les procédures engagées au titre des articles L 1331-23 ou L 1331-26 et suivants, de proposer un nouvel outil d'évaluation de l'insalubrité des immeubles à usage d'habitation. En effet, l'expérience acquise sur le terrain durant ces trente dernières années et la nécessité de prendre en compte des risques désormais mieux identifiés, relatifs à des aspects spécifiques de l'insalubrité tels que l'exposition au plomb, à l'amiante ou bien au radon, ou tels que ceux liés à certaines pathologies des immeubles récents, ont conduit à refondre la grille de visite.

Un sous-groupe de travail du groupe " Bâtiment et Santé ", groupe permanent du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, a été chargé d'élaborer ce nouvel outil. La présente circulaire a donc pour objet de vous présenter cette nouvelle grille qui constitue désormais la base sur laquelle vont pouvoir s'appuyer les acteurs de terrain pour procéder aux enquêtes d'insalubrité. Un ensemble de commentaires accompagne cette grille. Leur vocation est d'aider à l'appréciation de l'insalubrité des logements ainsi que de la remédiabilité, ou non, de chaque situation rencontrée.

Ce nouvel outil constitue une aide à l'objectivation de l'analyse de l'insalubrité, à l'information du propriétaire et à la décision du CDH ; la cotation proposée doit être utilisée en ce sens et ne constitue pas un paramètre absolu.

A ce titre, il convient de rappeler que cette évaluation technique des situations d'insalubrité ne représente que l'un des volets du dispositif d'évaluation, l'approche sociale constituant également un élément essentiel d'appréciation des mesures à mettre en œuvre dans la lutte contre l'habitat insalubre.

Vous trouverez ci-après, en annexe, un ensemble de commentaires et de recommandations relatifs à l'utilisation de cette nouvelle grille.

Nous vous remercions de bien vouloir nous tenir informés des difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer dans la mise en œuvre de cette nouvelle méthode d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat.

Le directeur général de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction
Pour le directeur général de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction
Le sous-directeur des Interventions urbaines et de l'habitat

Aude DEBREIL

Le directeur général de la santé

Le sous-directeur de la gestion des risques des milieux

Thierry MICHELON

ANNEXE

A- Présentation de la nouvelle grille

La grille de visite des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres peut être considérée comme étant le principal support technique sur lequel s'appuieront les conclusions du rapport d'enquête.

La nouvelle grille permet , à l'aide de deux fiches distinctes, d'évaluer l'état de l'ensemble du bâtiment, et notamment des parties communes, séparément de l'état de chacun des logements visités. Il s'agit là d'une nouveauté tout à fait significative, puisque les grilles précédentes n'offraient pas cette possibilité de différenciation, pourtant importante pour la suite de la procédure. En effet, dans certains cas, le niveau de dégradation du bâtiment peut être sensiblement différent de celui de certains logements ; une différence significative de niveaux d'insalubrité peut également être observée entre logements situés à l'intérieur d'un même immeuble.

Afin de traiter le cas des habitations individuelles, une fiche spécifique a été élaborée à partir de la fusion de ces deux fiches élémentaires.

Le nombre de critères observés a été sensiblement accru par rapport aux grilles de 1971 et 1980 : 35 critères pour le bâtiment et 29 critères pour le logement. Cette augmentation du nombre d'éléments à prendre en compte a pour objectif essentiel, en approfondissant le travail d'observation, d'enrichir l'analyse de terrain et d'améliorer la précision du rapport sur lequel le Conseil Départemental d'Hygiène fonde son avis. En proposant une liste détaillée de critères à apprécier, cette liste aide l'enquêteur à n'oublier aucun des éléments à observer.

Ces critères concernent les conditions d'hygiène rencontrées dans l'immeuble ainsi que certains éléments relatifs à la sécurité physique. Il est apparu en effet, au cours des travaux qui ont présidé à l'élaboration de la nouvelle grille, que les risques de chute, de traumatismes divers, de brûlure, d'électrocution ou autres risques mettant en danger l'intégrité physique des occupants doivent impérativement être pris en considération.

Certains critères visent à apprécier les conditions d'occupation, tant en ce qui concerne l'usage des lieux, leur entretien que la sur-occupation. En effet, la dégradation de l'habitat peut parfois résulter de ces conditions d'occupation. La compréhension des facteurs liés au mode d'occupation et entraînant une aggravation de l'insalubrité permet d'apporter des solutions pour remédier à la situation, et, également, permet d'éviter de recréer très rapidement un phénomène d'insalubrité.

B- Utilisation de la grille et visite des immeubles

B1- Le bâtiment,

La grille de visite est avant tout un document destiné à servir de support d'enquête aux inspecteurs chargés de visiter les immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres. Sa première fonction est de proposer une liste aussi complète que possible des éléments à contrôler afin d'éviter des omissions qui nuiraient à la suite de la procédure. Sa seconde fonction est de faciliter la prise de notes afin de permettre la rédaction ultérieure du rapport de visite de l'inspecteur. Ce document est l'un des éléments essentiels à partir desquels sera établi le rapport du Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou du Directeur du Service communal d'hygiène et de santé, rapport sur la base duquel le Conseil départemental d'hygiène ou la Délégation permanente devra formuler son avis.

L'attention des services instructeurs doit être tout particulièrement attirée sur la nécessité de respecter une parfaite cohérence entre :

- la description, dans le rapport de visite, des observations amenant à évaluer l'insalubrité,
- la liste, dans le rapport au Conseil départemental d'hygiène, des causes d'insalubrité proposées à l'examen par l'assemblée,
- l'inventaire, dans l'avis du Conseil départemental d'hygiène, des causes d'insalubrité retenues pour fonder celui-ci,
- l'énoncé cohérent des motifs d'insalubrité pris en référence dans l'arrêté de déclaration d'insalubrité,
- l'énonce cohérent des travaux prescrits, le cas échéant, pour remédier à l'insalubrité.

La fiche d'évaluation de l'état du bâtiment est conçue de manière à ce que la liste des points à vérifier corresponde à l'ordre de déroulement de la visite.

Ce sont les abords, puis l'environnement immédiat, qui font l'objet d'une première attention : aspect de l'environnement, sources de nuisances éventuelles et conditions d'éclairement naturel des façades. En approchant du bâtiment, ce sont également la toiture, ses accessoires ainsi que les débouchés de conduits divers qui font l'objet d'un premier examen visuel.

Il importe que l'inspection du bâtiment, lorsque celui-ci repose sur des soubassements accessibles, commence par la visite de ceux-ci. Il s'agira à cette occasion d'évaluer les éventuels effondrements totaux ou partiels de fondations, de dalles ou autres éléments de structure, voire la présence d'étais ou autres dispositifs de soutènement du bâtiment. Cette visite des soubassements permettra également d'apprécier le niveau d'humidité des lieux – qu'il s'agisse d'humidité tellurique ou de condensation, de légères fuites de réseaux ou bien d'inondation caractérisée des sous-sols- et de repérer, le cas échéant, des anomalies majeures au niveau des réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

Cette visite des soubassements fournira également l'occasion d'évaluer la prolifération éventuelle d'animaux nuisibles. En cas de forte présence supposée de rats, il conviendra de recueillir les éléments d'information complémentaires auprès des occupants, voire du syndic dans une copropriété.

La visite des sous-sols requiert que les enquêteurs aient les moyens d'y accéder et disposent des équipements de protection personnelle et d'investigation nécessaires. Toutes mesures utiles devront être prises pour éviter que les enquêteurs encourent tout risque d'accident : la visite de certaines parties de bâtiments peut parfois être dangereuse, et il est indispensable de faire preuve de vigilance. L'assistance d'un autre professionnel peut s'avérer utile dans certains cas et il ne faut pas hésiter à reporter l'inspection d'une partie dangereuse du bâtiment afin de la réaliser ultérieurement dans de meilleures conditions de sécurité.

La visite se poursuivra ensuite progressivement, étape par étape vers les combles. Lorsque ces derniers sont accessibles, il conviendra d'observer sommairement la charpente et l'état général de la partie supérieure de l'immeuble. A cette occasion, il sera procédé à un examen visuel des cheminées, de la face intérieure de la toiture, et des accessoires ou parties d'accessoires visibles.

Les observations effectuées au niveau des sous-sols et de la partie supérieure du bâtiment demeurent générales et ne visent pas à constituer des éléments d'expertise approfondie. Elles ont pour objectif essentiel d'acquérir des éléments de compréhension de l'état général du bâtiment. Si, ultérieurement, un besoin particulier d'expertise apparaissait, il pourrait alors être fait appel à des spécialistes du domaine technique concerné.

Ce besoin d'expertise peut intervenir par exemple, dans le cas de difficultés pour opter entre insalubrité remédiable et insalubrité irrémédiable, c'est-à-dire pour optimiser le choix de la procédure à mettre en œuvre afin de faire face à la situation d'insalubrité constatée. Parmi les consultations à engager, celle de l'Architecte des Bâtiments de France devra être envisagée dès lors que le projet de suppression de l'insalubrité sera susceptible d'avoir un impact en matière de préservation du patrimoine.

Au cours de la visite, l'enquêteur portera son attention sur les divers éléments de parties communes, et notamment les escaliers, les planchers, les équipements de protection, ainsi que sur l'état général des réseaux divers et autres équipements collectifs (chaufferie, surpresseurs, vide-ordures, équipements de ventilation, ascenseurs,...). Durant cette phase pourront être signalés les éventuels défauts occasionnant un risque manifeste de chute (garde-corps, balustrades, mains-courantes, appuis de fenêtres communes présentant des défauts graves,...) ou bien de propagation d'incendie (impostes, ventilations au travers de portes palières, combles filants d'immeuble à immeuble,...) . Cette phase de la visite doit également permettre de noter d'éventuelles difficultés manifestes d'accès ou d'évacuation.

L'évaluation des conditions d'usage du bâtiment et d'entretien des lieux reposera sur une observation de la propreté générale des locaux et sur la vérification rapide du niveau de fonctionnalité de certains éléments : état de surface des planchers et parois verticales, état apparent des réseaux de tuyaux et de câbles divers, ouvrants des parties communes,...

Des photographies numérisées pourront être utilement jointes au dossier afin de fournir aux membres du Conseil départemental d'hygiène un aperçu des lieux. Ces photographies montreront l'aspect extérieur du bâtiment ainsi que les éléments particulièrement significatifs et susceptibles d'être signalés dans le rapport.

Lorsque la procédure porte uniquement sur les parties communes d'un bâtiment, seule la fiche d'évaluation du niveau d'insalubrité du bâtiment sera remplie. Néanmoins, il conviendra de s'assurer de l'état des logements à l'intérieur de l'immeuble afin de confirmer que seules les parties communes méritent attention.

B2- Le logement,

Le mode de visite des logements dépend principalement de leur taille et de leur organisation. La structure de la fiche d'évaluation invite à une approche globale de la qualité du logement en terme d'aménagement de l'espace intérieur et d'isolation, puis à un examen de facteurs de risque spécifiques suivi d'une évaluation des équipements et réseaux divers. Une attention toute particulière doit être portée aux manifestations d'humidité, qui se traduisent souvent par la présence de moisissures.

L'appréciation des conditions d'occupation a pour objectif de distinguer les phénomènes de dégradation résultants d'un usage ou d'un entretien inapproprié des lieux, des dégradations indépendantes de ceux-ci, et d'en déduire les modifications du mode d'occupation ou des conditions d'entretien qui pourraient ultérieurement contribuer, soit à résorber partiellement l'insalubrité constatée, soit à éviter après la réalisation de travaux une nouvelle dégradation des lieux. On rappellera, également à ce titre, que, en matière de réparations locatives, la loi et la jurisprudence précisent les obligations respectives des propriétaires bailleurs et des locataires et que les éléments du logement révélateurs d'insalubrité peuvent clairement, sur le plan juridique, relever soit du bailleur soit du locataire.

C- Modalités d'appréciation du niveau d'insalubrité et des possibilités d'y remédier

Il a été retenu de recourir à une échelle d'évaluation à quatre niveaux. Deux tableaux de commentaires, l'un relatif à l'état d'insalubrité d'un bâtiment d'une part, l'autre à celui d'un logement d'autre part, sont fournis afin d'aider à l'appréciation des situations rencontrées.

Il s'agit d'une aide à l'évaluation dont l'objectif vise prioritairement à repérer le niveau d'insalubrité par rapport aux situations qui peuvent être considérées comme bonnes, et à celles qui doivent être considérées comme très mauvaises.

A partir de ces repères, chaque enquêteur est amené à juger des situations intermédiaires, le classement d'un critère en classe « situation médiocre » ou «situation mauvaise » relevant souvent de la prise en compte de facteurs connexes éventuellement aggravants. Ainsi, des escaliers difficilement praticables pourront amener à un classement médiocre ou mauvais selon que les conditions d'éclairement accentuent plus ou moins le danger. L'évaluation des situations intermédiaires relèvera donc le plus souvent de la prise en compte d'éléments divers identifiés par l'enquêteur.

Afin d'apprécier les possibilités de remédier aux facteurs d'insalubrité constatés, deux tableaux sont également fournis, qui, comme les deux précédents, fixent des repères pour caractériser les situations ne nécessitant pas de travaux ou bien, à l'opposé, les situations qui ne peuvent faire l'objet de modifications. Les informations contenues dans ces tableaux ne constituent qu'une aide partielle car elles ne font référence qu'à quelques exemples particuliers. Ces tableaux proposent simplement des repères aidant à la réflexion sur la possibilité de remédier à une situation donnée. Ils constituent, en leur état actuel, un support qu'enrichiront progressivement les observations formulées au cours des prochaines années par les utilisateurs de cette grille d'évaluation, notamment au regard des modes constructifs et spécificités architecturales régionales concernant le bâti traditionnel.

D- Commentaires sur quelques paramètres particuliers.

La nouvelle grille fait référence à des risques désormais mieux identifiés et mieux pris en compte, tels que le risque d'accessibilité au plomb, le risque d'exposition à l'amiante ou bien le risque lié à la présence de radon. Elle permet également de signaler les risques de contamination par divers toxiques dont l'impact sur la santé requiert une attention croissante, tant de la part des professionnels que de la part des occupants des logements eux-mêmes. Les tableaux de commentaires fournissent les indications nécessaires pour évaluer les situations rencontrées.

Il convient de souligner que, si aucun état des risques d'accessibilité au plomb n'a déjà été établi, ce risque doit être apprécié lors de la visite d'évaluation du niveau d'insalubrité de l'immeuble. Les mesures nécessaires doivent donc être mises en œuvre pour vérifier la présence de plomb dans les revêtements.

Par ailleurs, une grande attention doit être portée au risque d'intoxication par le monoxyde de carbone qui représente une cause importante de mortalité. Une ligne spécifique a été dédiée à ce risque afin d'amener les enquêteurs à lui consacrer un intérêt particulier.

Une autre ligne a également été spécifiquement dédiée à l'évaluation globale de l'humidité des logements, paramètre majoritairement influent pour apprécier l'inconfort et le risque sanitaire auquel sont exposés les occupants. Si la présence de moisissures est constatée, elle devra être prise en compte à ce niveau .

Enfin, bien que la codification des divers niveaux de risque demeure encore très partielle, les questions de sécurité doivent également faire l'objet d'une attention spécifique, notamment en ce qui concerne les risques manifestes de chute, d'électrocution, de propagation d'incendie ou d'insuffisance des moyens d'évacuation.

E- Méthode de cotation

Lors de la phase de consultation des services, il est apparu souhaitable de conserver le principe du calcul d'une cote d'insalubrité.

La méthode proposée s'appuie sur les éléments de méthode suivants:

- cote croissante avec le degré d'insalubrité évalué, exprimée sous forme de pourcentage,
- calcul d'une cote spécifique pour le bâtiment et d'une autre pour chaque logement,
- utilisation de coefficients multiplicateurs afin d'obtenir une pondération des différents critères dans le but de prendre en compte l'impact correspondant sur la santé des occupants,
- calcul de la cote globale directement basée sur les notes fournies pour chaque critère sans regroupement par famille.

Le calcul de la cote s'effectue en calculant le rapport entre la somme des notes obtenues pour chaque paramètre, rapportée aux paramètres existants et effectivement renseignés, et le maximum que cette somme pourrait atteindre au regard des critères pris en considération. La note maximale atteignable est à calculer au prorata des paramètres à prendre en compte, compte tenu, notamment, de la présence ou de l'absence de certains équipements.

Il faut noter, par ailleurs, que le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France a retenu le principe d'attribuer des coefficients élevés aux critères suivants en raison de leur forte influence sur l'insalubrité de l'habitat: éclairement effectif, risque d'intoxication par le monoxyde de carbone et humidité à l'intérieur du logement.

F- Evaluation du niveau d'insalubrité

La cote d'insalubrité obtenue, comprise entre 0 et 1, ne représente qu'une traduction chiffrée des observations de terrain, selon les paramètres renseignés. Elle constitue un indicateur synthétique visant à associer une valeur numérique à une situation d'insalubrité, la croissance de l'indicateur correspondant à des situations de gravité de plus en plus élevée.

La valeur de cet indicateur, au regard de la méthode utilisée, doit être interprétée comme un repère, qui peut être assimilé à la position d'un curseur sur une échelle à plusieurs niveaux, et non comme une valeur numérique destinée à mesurer avec précision le jugement porté sur l'état d'un bâtiment ou d'un logement.

Il convient de souligner également que, dans la plupart des cas, l'avis proposé au Conseil départemental d'hygiène fera référence à la fois à la cote obtenue pour le bâtiment et à celle obtenue pour le logement considéré, voire pour un ensemble de logements.

L'interprétation de la cote ainsi calculée peut être résumée de la manière suivante :

- une valeur comprise en 0,4 et 1,0 correspond à une situation d'insalubrité avérée, d'autant plus grave que cette valeur est proche de 1 ,
- une valeur comprise entre 0,3 et 0,4 ne permet pas de conclure à une insalubrité avérée, au regard de la précision relative de la méthode,
- une valeur inférieure à 0,3 permet simplement de considérer que les manquements à la salubrité constatés au regard de quelques critères ne présentent pas un caractère majeur justifiant la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'insalubrité.

G- Relation entre niveau d'insalubrité et méthode d'intervention.

En règle générale, une simple situation de manquement à la salubrité amènera à engager une procédure visant à remédier aux quelques problèmes signalés, le plus souvent par une injonction de réaliser des travaux. Il s'agira alors, le plus souvent, d'appliquer les dispositions applicables en matière de respect des règles d'hygiène applicables à l'habitat ; dans ce cas de figure, l'intervention publique s'appuiera donc le plus souvent sur les pouvoirs de police du maire. Au contraire, dans le cas d'une situation d'insalubrité avérée, il y aura lieu de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'insalubrité conduisant, selon les cas, à des travaux de résorption de l'insalubrité ou à la suppression des locaux en cause, accompagnée si nécessaire d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Néanmoins, il convient de ne pas établir un lien trop systématique entre cotation et procédure : le choix d'une méthode d'intervention repose également sur d'autres facteurs tels que le caractère imminent du danger - que ne traduit pas la cotation -, les possibilités de réaménagement de l'immeuble, les capacités financières des parties concernées, la capacité de négociation et d'élaboration d'une solution concertée au niveau local, les possibilités de relogement, les enjeux sociaux, la capacité d'intervention de la collectivité publique en matière d'aménagement dans le secteur concerné, et de nombreux autres facteurs qui peuvent contribuer à orienter vers la solution la mieux adaptée pour résoudre la situation d'insalubrité rencontrée.

Une étude de faisabilité technico-financière apportera une aide précieuse pour l'élaboration du projet final : dès lors qu'un projet de résorption d'insalubrité exige des travaux importants, il est indispensable d'en évaluer les implications financières, ainsi que les diverses conséquences qui peuvent en résulter, tant au niveau de l'immeuble lui-même que de son environnement immédiat.

Le résultat de la cotation ne constituera, par conséquent, que l'un des éléments d'information portés à la connaissance du Conseil départemental d'hygiène qui élaborera son avis en fonction de l'ensemble des critères d'appréciation à prendre en compte.

H- Insalubrité remédiable et irrémédiable.

En droit des polices administratives, tant en péril qu'en insalubrité, l'autorité compétente ne peut que prescrire des travaux de réparation, à l'exclusion des travaux qui constitueraient des "travaux de construction ou de reconstruction". En droit, constituent de tels travaux ceux qui aboutiraient au coût de la reconstruction du bâtiment. A priori, la notion de reconstruction n'a rien à voir avec la valeur vénale du bâtiment. La jurisprudence du conseil d'Etat a défini, de façon de plus en plus précise la frontière entre "réparations" et reconstruction, en notant, par exemple que : *"doivent être regardés comme des travaux de reconstruction ... ceux qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre, ainsi que des travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction, et ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants...Sont, par exemple, des travaux de réparation, le remaniement des toitures, la réfection des charpentes et de la zinguerie, la démolition de certains cloisonnements intérieurs et la reconstruction de nouvelles cloisons, la réparation des planchers et l'aménagement des combles. Sont, également, des travaux de réparation, les curetages des éléments ajoutés ....la réfection des façades, parois extérieures et des espaces intérieurs, y compris cloisons et plafonds, la consolidation ou la reprise et l'adaptation aux normes techniques des structures porteuses, et, en particulier, des planchers, charpentes, chaînages et linteaux, murs de soubassement et de soutien, la mise en conformité de l'immeuble avec les règles de sécurité contre l'incendie, quel que soit le montant des dépenses, par rapport à la valeur vénale de l'immeuble".*

Des travaux de réparation ne nécessitent normalement pas de permis de construire, ce que nécessitent des travaux de reconstruction (nouvelles ouvertures, démolitions et reconstructions, accroissement des volumes …).

Dans la pratique, les techniques de réhabilitation ont beaucoup évolué durant les dernières décennies, et la réhabilitation physique, dans des conditions financières acceptables, d'un immeuble est désormais possible dans de plus nombreux cas qu'auparavant. La notion d'assimilation à des travaux de reconstruction est donc devenue plus délicate à interpréter. De plus, le coût et les conditions (y compris juridiques) d'une reconstruction varient selon les villes, les contraintes morphologiques, le coût des travaux, les valeurs immobilières, selon les territoires. Aussi, l'engagement d'une étude technico-financière de faisabilité peut donc s'avérer pertinente pour aider à l'analyse de certaines situations et à une proposition opérationnelle.

Tous ces éléments concourent à souligner que la différence entre insalubrité remédiable et insalubrité irrémédiable peut être appréciée tout autant par rapport aux conséquences de la procédure mise en œuvre que par rapport à la seule analyse de l'état du bâtiment. Aussi, même si une cote d'insalubrité très élevée correspondra le plus souvent au choix d'une procédure de déclaration d'insalubrité irrémédiable, il convient de ne pas établir une relation trop rigide en ce domaine, sous peine de perdre quelque capacité à agir. Il y a lieu, en effet, de considérer que l'objectif visé est, au delà de l'engagement d'une procédure, de remédier à l'état d'insalubrité d'un bâtiment afin d'en permettre à nouveau l'occupation ou bien de reloger les occupants dans des conditions correctes.

Par ailleurs, si l'autorité publique ne peut imposer à un propriétaire des travaux autres que de réparation, rien n'empêche celui-ci d'exécuter des travaux qui peuvent être qualifiés de "reconstruction", à son initiative, sur un bâtiment ayant fait l'objet d'une procédure de déclaration d'insalubrité irrémédiable (sauf, évidemment si la démolition a été imposée) et c'est la raison pour laquelle la loi prévoit la levée de l'arrêté d'insalubrité et de l'interdiction définitive d'habiter dans ce cas.

I – Insalubrité et péril

L'insalubrité ne doit pas être confondue avec le péril (législation relative aux bâtiments menaçant ruine, figurant au code de la construction et de l'habitation). Les compétences sont différentes : la police des bâtiments menaçant ruine relève du maire, celle de l'insalubrité du préfet.
Les bâtiments menaçant ruine, susceptibles de faire l'objet d'un arrêté de péril peuvent ne pas être des immeubles d'habitation, et c'est fréquemment le cas. La procédure de péril est fondée sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les personnes – qui sont tout autant les passants sur une voie publique ou un terrain accessible au public, que les occupants - pour des raisons tenant à la solidité physique des éléments bâtis et des risques d'effondrement ou de chute.
Un immeuble d'habitation peut être insalubre et ne pas menacer ruine et un bâtiment menaçant ruine ne pas présenter de défauts à caractère sanitaire au sens strict…; mais les deux désordres peuvent se cumuler. Ceci explique que des éléments de vétusté du bâti d'un immeuble d'habitation puissent être pris en compte dans les paramètres de l'insalubrité, comme cela est indiqué dans la grille de visite. La jurisprudence du conseil d'Etat a, ainsi précisé que *"la vétusté des bâtiments, le mauvais état du gros œuvre et de la charpente était des facteurs d'insalubrité retenus à juste titre par le Conseil départemental d'hygiène".*

J - Signalement de situations de danger

Lors des visites, les enquêteurs peuvent être amenés à repérer un risque manifeste pour la sécurité des occupants. Il peut s'agir, par exemple, d'une structure porteuse ostensiblement très fragilisée, de fils électriques dénudés et sous tension à portée des enfants dans les parties communes, ou bien de garde-corps très détériorés ou absents.

Face à de telles situations de risque manifeste, l'enquêteur sera amené à signaler le danger dans la case prévue à cet effet. L'information sera ensuite traitée de manière à provoquer une intervention appropriée dans les meilleurs délais, et cela qu'il soit décidé ou non d'engager une procédure de déclaration d'insalubrité dans le cadre de l'application des articles 1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique à la suite de cette visite.

Bien évidemment, l'efficacité de l'action publique requiert un transfert d'information quasi-immédiat entre le service ayant réalisé la visite vers le ou les services compétents (notamment ceux de la mairie) pour intervenir afin de limiter le risque lié au danger constaté.

K- Niveau d'expertise et responsabilité de l'enquêteur.

L'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment n'implique pas une expertise fine du génie civil et des équipements divers d'une construction, notamment de chacun des réseaux dont il est doté. Il s'agit avant tout d'un constat appuyé sur une observation au premier niveau de l'état de dégradation d'un immeuble et d'une évaluation de son impact potentiel sur la santé des occupants.

Ainsi, le constat de la présence d'humidité dans les pièces pourra être l'élément premier qui conduira à déclarer un logement insalubre. La recherche détaillée des causes de ce phénomène n'interviendra éventuellement que dans un second temps, si une expertise apparaît nécessaire pour aider le maître d'ouvrage à optimiser, sous sa propre responsabilité, le choix des méthodes de réhabilitation visant à résorber à cette insalubrité.

Dans le domaine de la sécurité, le constat portera uniquement sur les risques manifestes, le travail de l'enquêteur ne consistant pas à effectuer une expertise ayant pour objet de statuer sur le respect des normes applicables, par exemple, en matière de construction, d'aménagement de réseaux internes ou bien de mise en place d'équipements divers. Le rôle de l'enquêteur est de dresser un inventaire des désordres manifestes, tels qu'ils peuvent être perçus par un agent habitué à visiter des bâtiments afin d'évaluer la situation sanitaire d'un habitat . Sa responsabilité, en termes de repérage des dangers immédiats se limite au signalement des situations correspondant à des dangers visuellement identifiables et à des risques directs évidents pour la sécurité et la santé des occupants : risques de traumatismes majeurs, d'électrocution, d'intoxication d'enfants par le plomb, par exemple.

L- Groupe de suivi. Formation et révision annuelle de la grille.

L'utilisation de cette nouvelle grille par les services de terrain devra être facilitée par des formations adaptées. Un groupe de travail est chargé d'analyser les questions posées par l'usage de cette nouvelle grille et d'évaluer les sujets qui doivent être prioritairement abordés lors des formations.

Ce groupe travaillera en relation avec les divers partenaires concernés par l'utilisation de cette grille, tant sous l'aspect technique, qu'administratif, juridique ou économique. Les premières formations interviendront avant la fin de l'année 2003.

Le même groupe de travail aura la responsabilité d'inventorier les difficultés rencontrées sur le terrain lors de l'utilisation de cette grille et d'analyser les propositions d'amélioration qui seront formulées. Il proposera, selon un rythme annuel, pendant les premières années d'utilisation, une amélioration de la méthode de visite ainsi que les aménagements nécessaires de la grille.

-fin d'annexe-

Grille de visite des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres

Document à l'usage des inspecteurs chargés de visiter les immeubles en vue de procéder à l'évaluation de leur insalubrité éventuelle.

Contenu

1 Grille de visite et de cotation d'un bâtiment
2 Grille de visite et de cotation d'un logement
3 Grille de visite d'une maison d'habitation
4 Commentaires sur l'état d'insalubrité d'un bâtiment
5 Commentaires sur l'état d'insalubrité d'un logement
6 Commentaires sur la remédiabilité bâtiment
7 Commentaires sur la remédiabilité logement

Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France - 13 Février 2003 -

Ministère de la Santé

Direction Générale de la Santé

Adresse du bâtiment:

N°: Voie:

Commune:

Localisation précise:

Réf. cadastrales:

Eléments de description sommaires:

Affectation d'origine:

Nombre d'étages:

Nombre de logements:

Autres:

Date(s) de visite:

Organisme:

Date d'établissement de la fiche:

Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment

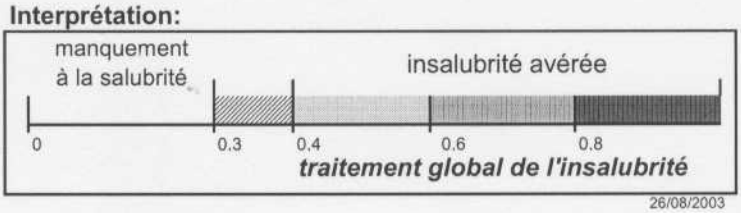
	Situation				Absence	DANGER !	Coefficient	Note à calculer	Valeur maximale	Eléments influents	
	bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise							
B1	0	1	2	3			x 1		3	Eléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement
B2	0	1	2	3			x 1		3		Nuisances de l'environnement
B3	0	1	2	3			x 1		3	Sur la propriété	Disposition générale/ Occupation du sol
B4	0	1	2	3			x 1		3	Eléments extérieurs au bâtiment	Aspect des espaces extérieurs immédiats
B5	0	1	2	3			x 2		6	Environnement immédiat	Sources de nuisances fixes ou mobiles
B6	0	1	2	3			x 3		9	Conditions générales d'éclairement	
B7	0	1	2	3			x 2		6	Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures — Fondations
B8	0	1	2	3			x 2		6		Murs porteurs
B9	0	1	2	3			x 2		6		Charpentes
B10	0	1	2	3			x 2		6		Planchers (stabilité et fonctionnalité)
B11	0	1	2	3			x 2		6		Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
B12	0	1	2	3			x 1		3		Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien
B13	0	1	2	3			x 1		3		Etanchéité et isolation thermique — Couverture, accessoires,descentes, souches
B14	0	1	2	3			x 1		3		Murs extérieurs et isolation
B15	0	1	2	3			x 1		3		Menuiseries extérieures (communes/privatives)
B16	0	1	2	3			x 1		3		Humidité tellurique
B17	0	1	2	3			x 1		3	Risques sanitaires particuliers	Radon ou autres émanations toxiques
B18	0	1	2	3			x 2		6		Accessibilité au plomb
B19	0	1	2	3			x 1		3		Amiante
B20	0	1	2	3			x 1		3		Réseau électricité
B21	0	1	2	3			x 1		3		Réseau gaz
B22	0	1	2	3			x 2		6	Sécurité	Prévention des chutes de personnes
B23	0	1	2	3			x 1		3		Prévention de chutes d'ouvrages
B24	0	1	2	3			x 1		3		Prévention de la propagation incendie
B25	0	1	2	3			x 1		3		Accès, évacuation
B26	0	1	2	3			x 1		3	Equipements collectifs	Dispositif d'évacuation des déchets solides
B27	0	1	2	3			x 1		3		Réseau eau potable
B28	0	1	2	3			x 1		3		Evacuation des eaux usées et raccordements
B29	0	1	2	3			x 1		3		Chauffage
B30	0	1	2	3			x 2		6		Autres équipements collectifs
B31										Usage et entretien	Usage des lieux
B32											Activités nuisantes
B33											Propreté
B34											Maintenance légère
B35	0	1	2	3			x 3		9		Présence d'animaux nuisibles (insectes,rongeurs,...)

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Interprétation:



Commentaires divers:

Observations détaillées:

	Remédiabilité			
	rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable
B1				
B2				
B3				
B4				
B5				
B6				
B7				
B8				
B9				
B10				
B11				
B12				
B13				
B14				
B15				
B16				
B17				
B18				
B19				
B20				
B21				
B22				
B23				
B24				
B25				
B26				
B27				
B28				
B29				
B30				
B31				
B32				
B33				
B34				
B35				

Ministère de la santé

Direction Générale de la Santé

Adresse du Bâtiment

N°: Voie:
Commune:
Localisation précise:
Réf. cadastrales:

Eléments de description sommaires:

Localisation du logement dans le bâtiment:
Occupants:

Date(s) de visite:
Organisme

Date d'établissement de la fiche:
Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un logement

Situation

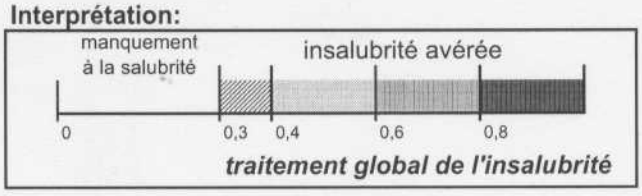
	bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise	Absence	DANGER !		Coefficient	Note à calculer	Valeur maximale	Eléments influents		
L1	0	1	2	3			x	8		24	Eclairement naturel pièces principales		
L2	0	1	2	3			x	1		3	Structures	Organisation intérieure du logement	
L3	0	1	2	3			x	1		3		Dimension des pièces	surface habitable
L4	0	1	2	3		☐	x	2		6			hauteur sous plafond
L5	0	1	2	3			x	1		3		Protection phonique	bruits extérieurs
L6	0	1	2	3			x	1		3			bruits intérieurs
L7	0	1	2	3			x	1		3		Isolation thermique	
L8	0	1	2	3			x	1		3		Etat des surfaces - Facilité d'entretien	
L9	0	1	2	3	☐		x	1		3	Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
L10	0	1	2	3			x	1		3			arrivée air comburant
L11	0	1	2	3			x	1		3			évacuation produits de combustion
L12	0	1	2	3		☐	x	2		6		Evaluation globale du risque CO	
L13	0	1	2	3		☐	x	2		6		Toxiques: peintures au plomb, autres,...	
L14	0	1	2	3		☐	x	1		3		Risque manifeste amiante	
L15	0	1	2	3		☐	x	2		6		Prévention des chutes de personnes.	
L16	0	1	2	3			x	2		6	Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales
L17	0	1	2	3			x	2		6			cuisine, pièces de service
L18	0	1	2	3		☐	x	4		12		Appréciation globale des manifestations d'humidité	
L19	0	1	2	3	☐		x	1		3	Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable	
L20	0	1	2	3	☐		x	1		3		Réseau d'évacuation des eaux usées	
L21	0	1	2	3	☐	☐	x	1		3		Réseau électricité	
L22	0	1	2	3	☐	☐	x	1		3		Réseau gaz	
L23	0	1	2	3	☐		x	1		3		Moyens de chauffage	
L24	0	1	2	3	☐		x	1		3		Cuisine ou coin cuisine	
L25	0	1	2	3	☐		x	1		3		Cabinets d'aisance	
L26	0	1	2	3	☐		x	1		3		Salle de bain ou salle d'eau	
L27											Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	
L28												Usage des lieux . Mode d'occupation	
L29												Sur-occupation	

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Interprétation:



Commentaires divers:

Observations détaillées:

	Remédiabilité			
	rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable
L1				
L2				
L3				
L4				
L5				
L6				
L7				
L8				
L9				
L10				
L11				
L12				
L13				
L14				
L15				
L16				
L17				
L18				
L19				
L20				
L21				
L22				
L23				
L24				
L25				
L26				
L27				
L28				
L29				

Ministère de la Santé

Direction Générale de la Santé

Adresse du bâtiment:

N°: Voie:

Commune:

Localisation précise:

Réf. cadastrales:

Eléments de description sommaires:

Nombre de niveaux

Superficie totale

Autres:

Date(s) de visite:

Organisme:

Date d'établissement de la fiche:

Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'une maison d'habitation individuelle

	Situation: bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise	Absence	DANGER !	Coefficient	Note à calculer	Valeur maximale	Eléments influents		
B1	0	1	2	3			x 1		3	Eléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement	
B2	0	1	2	3			x 1		3		Nuisances de l'environnement	
B3	0	1	2	3			x 1		3	Sur la propriété Eléments extérieurs au bâtiment. Environnement immédiat	Disposition générale/ Occupation du sol	
B4	0	1	2	3			x 1		3		Aspect des espaces extérieurs immédiats	
B5	0	1	2	3			x 2		6		Sources de nuisances fixes ou mobiles	
B7	0	1	2	3			x 2		6	Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures	Fondations
B8	0	1	2	3			x 2		6			Murs porteurs
B9	0	1	2	3			x 2		6			Charpentes
B10	0	1	2	3			x 2		6			Planchers (stabilité et fonctionnalité)
B11	0	1	2	3			x 2		6			Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
B12	0	1	2	3			x 1		3			Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien
B13	0	1	2	3			x 1		3		Etanchéité et isolation thermique	Couverture, accessoires,descentes, souches
B14	0	1	2	3			x 1		3			Murs extérieurs et isolation
B15	0	1	2	3			x 1		3			Menuiseries extérieures (communes/privatives)
B16	0	1	2	3			x 1		3			Humidité tellurique
B17	0	1	2	3			x 1		3	Risques sanitaires particuliers		Radon ou autres émanations toxiques
B18	0	1	2	3			x 2		6			Accessibilité au plomb (peintures)
B19	0	1	2	3			x 1		3			Amiante
B22	0	1	2	3			x 2		6	Sécurité		Prévention des chutes de personnes
B23	0	1	2	3			x 1		3			Prévention de chutes d'ouvrages
B24	0	1	2	3			x 1		3			Prévention de la propagation incendie
B25	0	1	2	3			x 1		3			Accès, évacuation
B35	0	1	2	3			x 3		9	Présence d'animaux nuisibles (insectes,rongeurs,...)		
L1	0	1	2	3			x 8		24	Eclairement naturel des pièces principales		
L2	0	1	2	3			x 1		3	Structures	Organisation intérieure du logement	
L3	0	1	2	3			x 1		3		Dimension des pièces	surface habitable
L4	0	1	2	3			x 2		6			hauteur sous plafond
L5	0	1	2	3			x 1		3		Protection phonique	bruits extérieurs
L6	0	1	2	3			x 1		3			bruits intérieurs
L7	0	1	2	3			x 1		3		Isolation thermique	
L8	0	1	2	3			x 1		3		Etat des surfaces - Facilité d'entretien	

L9	0	1	2	3		x 1		3
L10	0	1	2	3		x 1		3
L11	0	1	2	3		x 1		3
L12	0	1	2	3		x 2		6

Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
		arrivée air comburant
		évacuation produits combustion
	Evaluation globale du risque CO	

L16	0	1	2	3		x 2		6
L17	0	1	2	3		x 2		6
L18	0	1	2	3		x 4		12

Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales
		cuisine, pièces de service
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	

L19	0	1	2	3		x 1		3
L20	0	1	2	3		x 1		3
L21	0	1	2	3		x 1		3
L22	0	1	2	3		x 1		3
L23	0	1	2	3		x 1		3
L24	0	1	2	3		x 1		3
L25	0	1	2	3		x 1		3
L26	0	1	2	3		x 1		3

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable
	Réseau d'évacuation des eaux usées
	Réseau électricité
	Réseau gaz
	Moyens de chauffage
	Cuisine ou coin cuisine
	Cabinets d'aisance
	Salle de bain ou salle d'eau

L27	0	0	0	0	
L28	0	0	0	0	
L29	0	0	0	0	

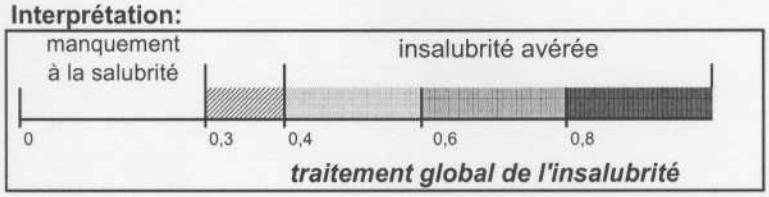
Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante
	Usage des lieux . Mode d'occupation
	Sur-occupation

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Interprétation:



Commentaires divers:

Observations détaillées:

Remédiabilité			
rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable

B1
B2
B3
B4
B5
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B22
B23
B24
B25
B35

L1
L2
L3
L4
L5
L6
L7
L8

Ministère de la Santé

Direction Générale de la Santé

Fiche de relevé d'insalubrité d'un bâtiment

Février 2003

Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état du bâtiment et son usage.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B1	Aspect de l'environnement	Espaces verts contigüs, voirie soignée et éclairée ainsi que constructions d'aspect agréable.	Image dévalorisante des voiries et des constructions. Implantations anarchiques ou monotones. Espaces non dégagés. Défaut d'espaces verts		Absence d'espaces verts à proximité,voirie dégradée, mauvaise image des constructions, friches industrielles peu compatibles avec l'habitat.
B2	Nuisances de l'environnement	Voisinage calme et non pollué.	Bruits de transports importants.	Sources de bruit et de pollutions fixes ou mobiles.	Environnement très bruyant, air pollué, sols contaminés, ...
B3	Disposition générale du bâtiment, occupation au sol	L'implantation et la forme du bâtiment permettent un accès facile et une distribution fonctionnelle des locaux.		Surface construite supérieure aux 2/3 de la surface du terrain.	Dimensions peu fonctionnelles, plan compliqué provoquant des cours réduites et/ou des étranglements.
B4	Aspect des espaces extérieurs immédiats	Espaces verts et surfaces extérieures proches agréables.	Espaces non dégagés.		Mauvais aspect des surfaces extérieures, constructions délabrées.
B5	Sources de nuisances fixes ou mobiles	Pas d'activité bruyante ou polluantes sur le site ou à l'intérieur de la propriété.	Activité peu gênante		Activités bruyantes ou polluantes sur le site.
B6	Conditions générales d'éclairement	Les façades sur lesquelles s'ouvre la majorité des pièce principales sont bien éclairées. Absence de masques à l'entrée de la lumière.			Pièces principales majoritairement sombres. Masques importants à la pénétration de la lumière,

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B7	Fondations	Stables, sans dévers, non dégradées, non humides.	Stables. Quelques dégradations, humidité.		Affaissement affectant la stabilité.
B8	Murs porteurs	Murs porteurs stables, non dégradés, sans fissure, sans dégradation des joints ni des enduits.	*Dégradations apparentes mais sans incidence appréciable sur sur la fonction porteuse.*	Dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou éclatements ponctuels profonds.	Dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou éclatements ponctuels profonds, dont l'importance traduit un risque sérieux pour la stabilité du bâtiment.
B9	Charpentes	Stables, n'entraînant aucune altération des fonctions des ouvrages portés. Absence de parasites destructeurs.	Quelques déformations sans conséquences majeures.		Instables. Déformations ou ruptures affectant les ouvrages portés. Parasites destructeurs. Atteintes par l'humidité.
B10	Planchers (stabilité et fonctionnalité)	Sols stables et plans. Circulations fonctionnelles.	Circulations peu fonctionnelles.		Défauts graves de planéité. Affaissement, déformations, parasites destructeurs. Risques d'effondrement.
B11	Escaliers (stabilité et fonctionnalité)	Stables. Largeur, pentes et degrés ne présentant pas de danger d'utilisation. Faciles d'usage.			Défauts graves de stabilité. Affaissement, déformations. Risques d'effondrement. Conception entraînant un important danger d'utilisation.
B12	Etat des surfaces intérieures et extérieures. Facilité d'entretien	Surfaces nettoyées ou repeintes. Facilité d'entretien. Mise en valeur des matériaux de parement.			Encrassées et présentant des dégradations importantes du matériau affectant l'aspect. Entretien très difficile.
B13	Couverture, accessoires, souches	Etanches à l'eau. Bonne isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.	Isolation thermique insuffisante.		Non étanches à l'eau. Absence d'isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.
B14	Murs extérieurs et isolation	Epaisseur, qualité et mise en œuvre des matériaux offrant une bonne étanchéité et une bonne isolation thermique.			Mauvaise qualité des matériaux mis en œuvre : murs légers, parpaing mince, amiante ciment sans isolant, …

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B15	Menuiseries extérieures (communes ou privatives)	Etanches à l'eau, se fermant et s'ouvrant aisément. Pas d'entrée d'air parasite. Isolation thermique renforcée (double vitrage).	Sur terre-plein (sans vide sanitaire ni sous-sol ventilé), sans humidité apparente.	Entrées d'air parasite. Pas d'isolation thermique.	N'assurant pas le clos ou s'ouvrant difficilement. Vitre absente. Matériaux dégradés.
B16	Protection contre l'humidité tellurique	Présence de vide sanitaire ou cave ventilés, sans humidité, ou murs en contact avec le sol parfaitement secs.			Très forte humidité, *notamment* au sol ou à la base des murs .
B17	Toxiques / Radon ou autres émanations toxiques	Bâtiment sur *secteur* : - classé sans risque, - ou reconnu à risque avec précautions constructives et ventilation.		Bâtiment sur *secteur* reconnu à risque, sans précaution constructive.	Taux élevé de radon à l'intérieur des locaux. Autre type de contamination forte par toxique spécifique autre que plomb et amiante.
	En cas de mesures de radon disponibles	*inférieur à 200B/m3*	*inférieur à 400 B/m3*	*inférieur à 1000 B/m3*	*supérieur à 1000 B/m3*
B18	Toxiques Accessibilité au plomb (peintures)	Absence de peinture au plomb ou peintures encapsulées durablement et solidement.	Présence de peintures au plomb non dégradées mais non protégées durablement.	Peintures au plomb légèrement dégradées	Présence de peintures au plomb très dégradées.
B19	Toxiques / Amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux-plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés *friables* non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.
B20	Réseau électricité	Installation ne présentant pas de risque de contact direct ou indirect, ni de risque manifeste d'incendie *et remplissant a priori correctement les fonctionnalités attendues* .			Absence de mise à la terre. Réseaux anarchiques non protégés, insuffisamment fixés. Présence de conducteurs électriques non isolés. Risques manifestes de contact direct.
B21	Réseau gaz	Canalisations fixées et en matériau non fusible en cas d'incendie.			Canalisations de gaz en plomb dans les parties communes sans dispositif de coupure automatique en cas de fuite. Odeurs de gaz.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B22	Prévention des chutes de personnes	Tous les dispositifs de protection contre les chutes sont correctement installés et fonctionnels : garde-corps, mains-courantes… Absence de défauts pouvant provoquer des chutes.			Absence ou très mauvais état d'un garde corps notamment aux balcons, fenêtres et escaliers. Existence de défauts manifestes pouvant occasionner des chutes graves.
B23	Prévention des chutes d'ouvrages	Ouvrages en bon état. Balcons et saillies apparemment solides. Canalisations extérieures fixées. Toiture sans éléments déplacés. Souches stables.			Enduits de murs décollés. Canalisations pendantes. Toiture très dégradée. Souches instables.
B24	Protection incendie / Prévention de la propagation	Parois des logements et parties communes, cloisons de recoupement et d'isolement des caves résistantes au feu. Portes palières et d'accès aux caves en matériaux pleins et épais.			Absence de portes d'isolement des caves. Portes palières peu résistantes au feu ou vitrées. Existence de vitrages entre logements et escalier. Existence d'orifices de ventilation entre logements et escalier.
B25	Protections incendie Accès /évacuation	Bonnes conditions d'accès au bâtiment pour les moyens de secours. Toutes façades accessibles aux échelles de pompier adaptées à leur hauteur ou moyens d'évacuation de secours protégés.			Immeubles supérieurs à R+3 présentant des difficultés d'accès aux façades et aucun moyen sûr d'évacuation (escalier avec désenfumage ou escalier de secours)
B26	Dispositif d'évacuation des déchets solides	Existence d'un local ventilé, de surface suffisante, facile à nettoyer, adapté pour la collecte sélective.	Absence de local mais stockage dans des récipients corrects.	Absence de local de stockage mais absence de dépôt sauvage d'ordures hors récipients.	Aucune possibilité de stockage et présence de dépôts d'ordures putrescibles à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.
B27	Réseau eau potable	Raccordement au réseau public d'eau potable, débit et pression suffisants, protection contre les retours d'eau, absence de canalisation en plomb, protection contre le gel. Protection contre les pollutions.		Alimentation par citerne. Débit insuffisant. Existence d'un double réseau. Absence de protection contre le gel. Canalisations en plomb.	Absence de desserte permanente en eau potable. Desserte par puits non surveillé.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B28	Évacuation des eaux usées et raccordement	Réseaux séparés, ventilés. Canalisations de taille suffisante, conditions d'écoulement satisfaisantes, protection contre le gel, facilité d'entretien. Raccordement au réseau de collecte ou dispositif autonome conforme et fonctionnel. Absence de nuisances.		Eaux ménagères non évacuées au réseau de collecte ou au dispositif autonome de traitement. Eaux vannes évacuées en fosse fixe.	Dispositifs mal conçus et présentant des dysfonctionnements : obstructions fréquentes, refoulements, odeurs, fuites. Absence de raccordement au réseau d'égout ou nuisances importantes générées par le dispositif d'assainissement autonome. Fosse fixe non étanche.
B29	Equipements de chauffage collectif	Equipement en bon état structurel et de maintenance.		Equipement structurellement obsolète mais remplissant encore apparemment sa fonction.	Equipement structurellement obsolète, mal entretenu, non accessible. Utilisation parasites des locaux de chauffage générant un risque manifeste ou occasionnant une gêne importante.
B30	Autres équipements collectifs	Equipements tels qu'ascenseurs, dispositifs de VMC, de traitement d'eau ou d'air, de production d'eau chaude, bien conçus, en bon état de fonctionnement, ne générant ni gêne ni risque particulier.			Equipements fonctionnant mal, générant des nuisances ou risques manifestes.
B31	Usage des lieux	Les occupants font un usage normal des parties communes et des équipements collectifs. Absence de dégradation volontaire ou par négligence.			Usage négligent ou malveillant des parties communes et équipements : locaux encombrés, amoncellement de déchets, graffitis, équipements volontairement dégradés, éclairage mis hors d'usage, ascenseurs bloqués par malveillance, portes enfoncées, ...
B32	Activités nuisantes hors habitat	Aucune activité dans l'immeuble autre que l'habitat ou activité ne générant aucun risque ni aucune gêne perceptible par les occupants.			Présence d'une activité créant une gêne importante pour les occupants ou bien générant un risque manifeste.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B33	Propreté	Les lieux et les surfaces intérieures et extérieures sont régulièrement nettoyés et maintenus en bon état de propreté.	Propreté négligée.		Absence de nettoyage. Locaux et surfaces très sales.
B34	Maintenance légère	Les opérations de maintenance courante sont assurées de manière correcte et régulière : ramonage, désinfection, désinsectisation, dératisation, remplacement des ampoules électriques ...			Absence de maintenance provoquant de nombreux dysfonctionnements
B35	Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs,...)	Absence de rongeurs, d'insectes parasites. Pas d'accumulation de pigeons.			Pullulement de cafards, Invasion par les rats. Prolifération et nidification d'oiseaux entraînant des gênes importantes.

Fiche de relevé d'insalubrité d'un logement

Février 2003

Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état d

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L1	Eclairement naturel des pièces principales, vue sur l'extérieur.	Eclairement suffisant pour permettre une activité normale sans avoir recours à l'éclairage artificiel. Le rapport de la surface laissant passer la lumière sur la surface de la pièce est supérieur à 1/6. Vue horizontale vers l'extérieur depuis chaque pièce principale.	Baie de surface supérieure à 1/10 de la surface de la pièce. Vue horizontale vers l'extérieur		Eclairement naturel très faible et notamment , pièce principale sans baie sur l'extérieur, ou ayant une surface de baie inférieure à 1/10 de la surface habitable.
L2	Organisation intérieure du logement	Séparation des pièces de jour et de nuit. Entrée et dégagement de distribution.			Absence de dégagement, accès à certaines pièces à travers d'autres pièces. Communication directe entre WC et séjour ou cuisine. Parties privatives séparées par des parties communes.
L3	Dimension des pièces / surface habitable	Pièce principale d'au moins 12 m2, et au moins 9 m2 pour les autres pièces.	Pièce principale d'au moins 9m2 et 7m2 pour les autres.		inférieur à 7 m2 pour toutes les pièces.
L4	Dimension des pièces / Hauteur sous plafond	Sur au moins 80% de la surface habitable: - 2,40m pour les pièces principales, - 2,20m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et couloirs.			Inférieure aux valeurs ci-après sur 80% de la surface habitable: - 2,20m pour les pièces principales, - 2,00m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances et couloirs.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L5	Protection phonique / bruits extérieurs	Isolation phonique adaptée au niveau de bruit extérieur. En environnement bruyant, vitrage d'épaisseur égale ou supérieure à 6 mm et orifices de ventilation protégés. Liaisons dormant/ouvrant traitées.			Environnement extérieur très bruyant avec fenêtres traditionnelles sans isolation phonique spécifique.
L6	Protection phonique / bruits intérieurs	Cloisons, portes palières, et planchers suffisamment isolants pour empêcher d'entendre parler ou marcher depuis les locaux voisins. Pas de nuisance acoustique due au bruit des équipements collectifs.		Perception des bruits des locaux voisins.	On entend parler intelligiblement et on entend nettement les bruits de pas depuis les appartements voisins.
L7	Isolation thermique	Dispositif de construction (doublage des parois, double vitrage, étanchéité des huisseries…) assurant une isolation correcte.			Déperdition manifeste de chaleur par défauts d'étanchéité des huisseries, vitrages peu isolants, murs présentant une faible isolation ou existence de ponts thermiques. Evaluation aggravée dans le cas d'un chauffage électrique.
L8	Etat des surfaces et facilité d'entretien	Les surfaces horizontales et verticales sont stables, en bon état et facilement nettoyables.			Les surfaces horizontales et verticales sont instables, friables, poreuses, rugueuses, salissantes.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L9	Installations de combustion / Installation, sécurité (chauffage, production d'eau chaude, autres usages).	Appareils à circuits de combustion non étanche raccordés à un système des produits de combustion vers l'extérieur, munis de sécurité au refoulement. Appareils à circuit de combustion étanche.		Utilisation en chauffage de base d'appareils à combustion non raccordés, munis de dispositifs de sécurité de contrôle d'atmosphère. Appareils raccordés à réglage de l'allure par l'admission d'air comburant dont le tirage ne peut être contrarié par l'une des défaillances visées aux critères L10 et L11.	Présence d'appareils à combustion non raccordés démunis de dispositifs de contrôle d'atmosphère. Groupe électrogène non raccordé dans dépendances du logement non situées à l'air libre.
L10	Installations de combustion / Apport d'air comburant				Absence ou insuffisance manifeste d'amenée d'air spécifique et permanente.
L11	Installations de combustion / Evacuation des produits de combustion	Systèmes d'évacuation stables, étanches, protégés des effets de perturbations d'origine extérieure pouvant affecter le tirage (vents plongeants, ouvrages proches,...)			Conduits instables, non étanches, de section ou hauteur insuffisante, sujets à des inversions de tirage ou manifestement inadaptés aux caractéristiques de l'appareil. Conduits mal entretenus.
L12	Evaluation globale du risque CO	Pas de source potentielle de CO. Installations de combustion et dispositifs d'évacuation classés "bon" aux articles L9, L10 et L11. Bonne ventilation des pièces.			Installations de combustion ou dispositifs d'évacuation présentant manifestement l'une des défaillances visées aux critères L9, L10 ou L11.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L13	Toxiques, peintures au plomb	Absence de peintures au plomb ou peintures anciennes protégées durablement et solidement		Peintures au plomb non dégradées.	Présence de peintures au plomb dégradées.
L14	Risque manifeste amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux-plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.
L15	Prévention des chutes des personnes	Garde-corps en bon état et hauteur adaptée. Sols non glissants. Absence de dénivelées susceptibles d'occasionner des chutes.			Garde-corps défectueux. Absence de protection. Sols glissants ou dégradés. Dénivelées dangereuses.
L16	Aeration des pièces / Pièces principales	Ouvrants efficaces ou système général de ventilation en bon état de fonctionnement.			Ni ouvrant ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L17	Aeration des pièces / Cuisines, pièces de service	Evacuation d'air vicié à extraction mécanique ou tirage naturel très efficace.	Tirage insuffisant du dispositif d'évacuation de l'air vicié.		Ni ouvrants ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L18	Appréciation globale des manifestations d'humidité	Le logement ne présente aucune trace d'humidité.			Des surfaces importantes du logement présentent des traces d'humidité, notamment dans les chambres.
L19	Réseau d'alimentation en eau potable	Desserte de l'ensemble des équipements de l'appartement avec un débit et une pression suffisants.		Un seul point de puisage dans le logement ou débit ou pression faible.	Absence de point de puisage dans le logement.
L20	Réseau d'évacuation des eaux usées.	Desserte de tous les appareils. Canalisations étanches, de débit adapté. Orifices et appareils munis de siphons efficaces. Absence de dysfonctionnements.	Canalisations non visibles.		Appareils non desservis. Evacuation vers réseau d'eaux pluviales. Absence de siphons. Refoulements. Dysfonctionnements fréquents.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L21	Réseau d'électricité	Réseau *avec un nombre suffisant de points désservis et* ne présentant pas d'anomalie particulière. Pas de risques par contact direct ou indirect, notamment dans les locaux humides (salles d'eau) ni de risque d'incendie.			Réseau intérieur bricolé, anarchique, non protégé. Absence évidente de mise à la terre. Sections manifestement insuffisantes sur certaines parties visibles du circuit. *Absence de réseau.*
L22	Réseau de gaz	Canalisations correctement fixées, protégées des chocs. Raccordement des appareils par canalisations rigides ou canalisations souples en bon état avec dispositif de sécurité.			Canalisations mal fixées, dissimulées, abandonnées. Fuites de gaz. Raccordements des appareils par canalisation souple périmée, mal assujettie.
L23	Moyens de chauffage	Dispositif de chauffage suffisant dans chaque pièce.	Présence de pièces sans moyen de chauffage dédié.	Chauffage électrique sans isolation thermique adaptée.	Absence de moyen de chauffage ou appareils de chauffage d'appoint utilisés comme chauffage principal.
L24	Cuisine ou coin cuisine	Local indépendant ou coin cuisine aménagé avec équipements spécifiques adaptés.	Local exigu avec évier.		Absence de local ou de coin cuisine aménagé. Absence d'évier.
L25	Cabinet d'aisance	Privatif à l'intérieur du logement, facile à entretenir.	WC privatif extérieur au logement.	Cabinet d'aisance collectif facile d'accès et d'usage.	Cabinet d'aisance collectif en nombre insuffisant ou peu accessible ou délabré.
L26	Salle de bain ou salle d'eau	Privative avec douche ou baignoire, eau chaude et froide.		Local d'hygiène corporelle commun entre plusieurs logements.	Non disponibilité de douche ou de baignoire même en commun.

	Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L27	Entretien des lieux, propreté courante	Bon état de propreté et de rangement des locaux.			Défaut manifeste de nettoyage, locaux sales. Présence ou traces visibles de rongeurs ou d'insectes.
L28	Usage des lieux / Mode d'occupation	Usage normal des locaux n'entraînant pas de dégradation particulière des lieux.			Usage anormal provoquant une dégradation des lieux. (présence anormale d'animaux, stockage de déchets, excréments d'animaux, ...)
L29	Sur-occupation	Pas de sur-occupation , usage n'entraînant pas de dégradation des locaux. Au moins 14m2 de surface habitable par occupant pour les quatre premiers et 10 m2 par occupant supplémentaire.			Sur-occupation (moins de 8 m2 de surface habitable par personne).