

L'évaluation de l'état d'un logement

► **fiche pratique N°1**

■ Comment faire une visite ?

1. Prendre contact avec le plaignant et convenir d'un rendez-vous. Il est conseillé que le propriétaire assiste à la visite. Une convocation doit lui être adressée, l'invitant à se rendre au rendez-vous, ou à défaut, de s'y faire représenter (*l'accord de l'occupant est obligatoire pour effectuer la visite, contrairement à l'accord du propriétaire qui n'est pas indispensable*).
2. Dégager les causes visuelles de dégradation à qualifier (voir rubrique "Que vérifier" et la fiche de visite)
3. Rédiger un rapport de visite (base réglementaire : RSD)
4. Engager la procédure nécessaire conformément au schéma de traitement d'une plainte (voir fiche N°2)
5. Envoyer la copie des courriers à :

Dispositif Programme Social Thématique – Habitat Indigne

DDÉ – SPEHU / 39 avenue de Paris – BP 526 / 79022 NIORT / tél. 05 49 06 89 17

■ Que vérifier ?

La visite ne vise pas à constituer des éléments d'expertise approfondie mais à dégager des éléments sur l'état général du bâtiment et du logement. De plus et afin de simplifier l'évaluation, il est conseillé de toujours suivre le même déroulement de visite.

1. Les abords

Ce sont les abords qui font l'objet d'une première attention :

- Aspect de l'environnement
- Sources de nuisances éventuelles
- Conditions d'éclairage naturel des façades
- Aspect général de la toiture et de ses accessoires
- Réseau d'assainissement
- Débouchés de conduits divers

2. Les soubassements accessibles

Il importe que la suite de la visite repose sur l'inspection des soubassements accessibles :

- Eventuels effondrements
- Niveau d'humidité des lieux
- Prolifération d'animaux nuisibles

3. Les parties communes

Au cours de la visite, l'attention devra être portée sur les divers éléments des parties communes, notamment les :

- Escaliers
- Planchers
- Equipements de protection
- Equipements collectifs (chaufferie, vide-ordures, ascenseurs, ...)
- Risques manifestes de chutes (garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres, ...)
- ou de propagation d'incendie
- Entretien des lieux / propreté générale des locaux

4. L'intérieur du logement

La phase suivante est l'évaluation de l'espace intérieur du logement :

- Normes de salubrité (surface, hauteur sous plafond, éclairage naturel des pièces, ouvrants et système de ventilation)
- Manifestations d'humidité / présence de moisissures
- Conditions d'occupation
- Alimentation en eau
- Sanitaires (WC et salle d'eau /salle de bain)
- Raccordement des évacuations d'eaux usées et pluviales au réseau d'assainissement
- Chauffage et production d'eau chaude
- Installation électrique
- Revêtements muraux et de sols (présence de plomb et d'amiante)

5. Les combles accessibles

La visite se finira par les combles :

- Charpente et état général de la partie supérieure du bâtiment
- Cheminées
- Face intérieure de la toiture



► FICHE DE VISITE

Date : / /

Fiche complétée par :

Organisme :

Tél. :

■ Informations générales

Commune :

Adresse du logement :

Tél. :

Maison individuelle Immeuble collectif

Nombre de pièces :

Salle d'eau W.C. Cuisine

Occupants (Nom, prénom, âge) :

.....
.....
.....
.....
.....

Locataire Propriétaire

Bailleur (Nom, Prénom, Adresse) :

.....

Date d'entrée dans les lieux :

Bail Etat des lieux d'entrée

Allocations logement C.A.F. M.S.A.

Numéro d'allocataire :

Remarques particulières (rapport locataire – bailleur, situation sociale, ...) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

■ **Bâti**

- Fissures
- Effondrements
- Rambardes ou garde-corps absents ou branlants
- Défaut d'isolation
- Infiltrations d'eau (toiture, fenêtres...)
- Présence d'amiante (fibrociment, flocage...)
- Mauvais état des parties communes

■ **Saturnisme et peinture au plomb**

- Logement construit avant 1949
- Peintures très dégradées
- Enfant < 6 ans

Si les 3 cases sont cochées, signalement à la D.D.A.S.S.

■ **Desserte en eau potable**

- Absence de desserte par le réseau d'eau potable (puits...)
- Fuite des installations d'eau

■ **Electricité et gaz**

- Installation électrique dangereuse
- Surcharge de prise
- Vétusté des installations
- Tuyau de gaz périmé

■ **Humidité, aération et chauffage**

- Problèmes d'humidité (traces de moisissures...)
- Absence de ventilation permanente du logement
- Bouches d'aération obstruées
- Absence de chauffage
- Chauffage d'appoint (poêle à pétrole...)
- Absence d'entretien annuel des installations de chauffage (ramonage des conduits, vérification de la chaudière...)
- Système de chauffage vétuste

■ **Habitabilité**

- Pièce sans ouvrant sur l'extérieur
- Pièce en sous-sol
- Hauteur sous plafond < 2,20m
- Pièce principale < 9 m²

■ **Occupation**

- Sur-occupation
- Entretien précaire
- Activités générant de la condensation (séchage du linge...)
- Accumulation de déchets ou de matériaux divers
- Présence d'animaux

■ **Assainissement**

- Dysfonctionnement du système d'assainissement individuel
- Problème de raccordement au tout-à-l'égout
- Rejet direct dans le milieu naturel
- Odeurs

Remarques générales sur l'habitat (logement, abords, dépendances, parties communes) :

.....

SYNTHÈSE

BÂTI	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
HABITABILITÉ	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
OCCUPATION	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
HUMIDITÉ, AÉRATION et CHAUFFAGE	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
SATURNISME et PEINTURES AU PLOMB	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
ÉLECTRICITÉ et GAZ	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
DESSERTE EN EAU	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
ASSAINISSEMENT	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais

Suite à donner :

.....