

Grille de signalement "Habitat indigne" et "Précarité énergétique" MODE D'EMPLOI

Face à une situation d'Habitat Indigne, cette grille a pour objectif de permettre à des non-professionnels du bâtiment :

- ① d'identifier, par des questions précises, les principales causes d'insalubrité, d'indécence, de sécurité et de précarité énergétique dans un logement,
- ② d'orienter le signalement vers les services compétents afin d'améliorer la prise en charge de ces situations.
- ③ d'alimenter l'observatoire départemental de l'habitat indigne

Avant l'établissement du signalement Habitat Indigne, une démarche amiable devra être effectuée avec le propriétaire lui signalant les problèmes ou désordres.

Une fois complétée, cette grille sera transmise à :

**Mission Interservices Logement
DDCS de Vendée
Bâtiment Jean Moulin
29 rue Delille
85023 LA ROCHE SUR YON cedex**

Indiquer ce que vous pouvez, l'idéal étant d'avoir un maximum d'informations pour avoir une connaissance la plus approfondie possible du problème. Cette grille n'a pas vocation à être exhaustive, de même aucun point essentiel à compléter n'est obligatoire.

Les critères pris en compte dans la grille de signalement incluent des notions de salubrité, de décence, de sécurité et de précarité énergétique.

Renseignements sur le logement

- La surface demandée est la surface habitable totale du logement
- Pour le nombre d'occupants, vous pouvez indiquer si une naissance est attendue.
- Pour le nombre de pièces, comptabiliser uniquement les pièces principales (salon, séjour, chambres, bureau). Vous pouvez aussi préciser les annexes au logement (garage, balcon, jardin...).
- Si l'allocation logement est versée en tiers payant au propriétaire, l'organisme payeur peut décider de suspendre le tiers payant dans le cas où le logement serait non décent.

Renseignements sur l'état du logement

1) Environnement et bâti

➡ **La localisation du milieu, l'environnement et les abords immédiats** permettent d'apprécier la qualité de vie des personnes, en précisant si l'environnement est ou non agréable, avec ou sans source de bruit ou de pollutions fixes ou mobiles.

➡ **Risque d'écroulement ou d'affaissement d'éléments du bâti** : ces critères concernent la sécurité des occupants et peuvent faire l'objet d'une procédure de péril. Préciser les éléments qui vous semblent dégradés ou déformés et, de ce fait, instables.

➡ **Toitures – Murs – Sols et planchers** : les fuites d'eau concernent plutôt des canalisations du logement alors que, pour les infiltrations d'eau, il peut s'agir de problème d'infiltrations (auréoles) par les murs, la toiture, le sol ou les fenêtres dont les vitres ou le bois seraient abîmés.

Pour les revêtements, il est intéressant de savoir s'ils sont en bon état suite à des entretiens réguliers ou très usagés.

➡ **Alimentation en eau** : le logement peut n'avoir aucune alimentation en eau, qu'elle vienne du réseau public ou non. Il se peut aussi que l'eau vienne d'un puits (absence de facture sans pour autant être comprise dans les charges de location). Dans ce cas, l'eau n'est pas toujours potable. Cela peut constituer un danger pour la santé des occupants

➡ **Assainissement** : remplir, si l'information existe (demander au locataire), si l'assainissement se fait via le raccordement au réseau d'assainissement ou un dispositif individuel. Si l'information n'est pas disponible, ne rien indiquer.

2) Confort et habitabilité

➡ **Coin cuisine avec évier – Sanitaires** : L'absence de ces éléments constitue un risque pour la santé des occupants. Indiquer, si éventuellement, l'évacuation des eaux usées pose problème (odeurs, refoulement...).

➤ **Alimentation en eau - Chauffage** : indiquer ici tout les moyens utilisés par les occupants pour se chauffer ou produire de l'eau chaude sans oublier les appareils d'appoint utilisés en complément ou à la place du mode de chauffage initial. La quantité annuelle et le montant de dépense d'énergie consommée est à compléter dans la mesure du possible, sachant que ces informations peuvent se retrouver par les factures énergétiques.

➤ **Installation électrique** : ces critères concernent la sécurité des occupants. Indiquer les éléments visibles qui vous paraissent dangereux.

➤ **Système de ventilation** : si la ventilation se fait par l'intermédiaire d'une VMC, vérifier qu'elle fonctionne et qu'il existe des arrivées d'air au dessus des menuiseries (réglettes d'aération).

A défaut de VMC, les pièces de service (cuisine, salle de bains et wc) doivent être munies de grilles d'aération basses et hautes. S'assurer qu'elles ne sont pas obstruées.

➤ **Menuiseries** : l'état des menuiseries permet d'apprécier l'étanchéité à l'air et à l'eau. Si certaines fenêtres ne peuvent pas s'ouvrir ou se fermer, il serait intéressant de l'indiquer dans la partie commentaires.

3) Sécurité et santé

➤ **Risque chute des personnes** : préciser l'absence ou le mauvais état d'un garde corps aux balcons, fenêtres et escaliers ou l'existence de défauts manifestes pouvant occasionner des chutes de personnes.

➤ **Appareils à combustion** : Même s'il est difficile de conclure sur la présence ou non d'un risque d'intoxication au CO, plusieurs éléments peuvent mettre en évidence d'éventuels dysfonctionnements d'appareils à combustion à l'origine d'une mauvaise combustion (production de CO = monoxyde de carbone) comme notamment l'absence d'entretien annuel de l'installation (demander au locataire son contrat d'entretien ou la date du dernier entretien), la vétusté (visuelle) ou le mauvais fonctionnement des appareils et/ou du conduit de fumée, des entrées d'air insuffisantes car obstruées....

De même, les chauffages d'appoint (poêle à pétrole, radiateur à gaz...) utilisent l'oxygène de l'air. Associés à un manque de renouvellement d'air, ils peuvent dégager du monoxyde de carbone. De plus, ils produisent beaucoup d'humidité.

➤ **Habitat ancien avec peintures dégradées**

Si le logement a été construit avant 1949 et que les peintures s'écaillent, un diagnostic plomb s'impose.

L'exposition au plomb constitue un risque pour la santé des occupants et plus particulièrement si le logement est occupé par des enfants de moins de 6 ans et/ou de femme enceinte (saturnisme infantile)

➤ **Moisissures ou champignons** : Indiquer la présence d'humidité ou de moisissures en notant si nécessaire les pièces concernées et préciser leur importance en terme de surface atteinte.

➤ **Eclairage naturel suffisant des pièces de vie**

L'une des pièces à vivre (salon, chambre, séjour) n'a pas d'éclairage naturel (fenêtre ou porte vitrée), est située en sous-sol (même semi-enterrée) ou l'éclairage naturel ne permet pas une activité normale sans avoir recours à l'éclairage artificiel. Cela constitue un risque pour la santé des occupants.

➤ **Présence de nuisibles** (rongeurs, insectes, oiseaux...). Certains nuisibles peuvent être à l'origine de maladies.

Renseignements complémentaires

Vous pouvez indiquer le problème clé du logement ou noter les problèmes concernant l'immeuble en général.

Il peut aussi être précisé les surfaces habitables des pièces principales (au moins une pièce principale de 9 m², les autres de minimum 7m²) et la hauteur sous plafond des pièces de vie d'au moins 2,20 m.

CADRE RESERVE AU SIGNALANT

4) Hygiène et l'entretien du logement

ATTENTION ! Les questions de cette rubrique pouvant mettre en évidence un comportement négligent de l'occupant vis-à-vis de son logement, il est préférable de les renseigner après l'entretien.

➤ **Accumulation de déchets dans le logement**

L'entassement de déchets (poubelles jamais sorties) ou d'autres objets (vêtements récupérés, journaux...), dans le logement ou à côté, entraînent plus ou moins rapidement l'apparition d'insectes et de rongeurs, sans compter les odeurs. Cela constitue un risque pour la santé des occupants et du voisinage.

➤ **Humidité ambiante importante à l'intérieur du logement**

Cette humidité peut avoir plusieurs origines : des fuites d'eau non réparées, des quantités de linge à sécher en permanence dans le logement, l'absence de chauffage ...

➤ **Animaux domestiques créant nuisances** : vous pouvez indiquer la présence d'animaux en grand nombre avec des conditions de vie non adaptées (animaux qui ne sortent pas...) à l'origine de nuisances.