

LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

QUELLES OBLIGATIONS POUR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?



Le propriétaire d'un logement locatif, situé dans un immeuble collectif ou individuel d'habitation construit avant 1949, a l'obligation de faire réaliser un **constat de risque d'exposition au plomb (CREP*)**.

Depuis 2008, une copie du CREP doit être annexée à tout nouveau contrat de location pour l'information des futurs occupants sur la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire. Si tel est le cas, le CREP présenté doit avoir été établi depuis moins de 6 ans et s'accompagne d'une notice d'information sur les risques d'exposition au plomb. Le CREP doit être communiqué quel que soit son résultat aux entreprises susceptibles d'intervenir dans le logement, quel que soit le corps de métier.

QUELLES SUITES À DONNER AU REPÉRAGE DU PLOMB PAR LE CREP ?



Si le CREP a mis en évidence la présence de revêtements **non dégradés** contenant du plomb dans le logement, le propriétaire bailleur en informe son futur locataire (copie du CREP annexée au contrat de location) et veille à vérifier périodiquement l'état des revêtements afin d'agir dès l'apparition de détériorations liées au vieillissement et à l'usure.



Si le CREP a mis en évidence la présence de revêtements **dégradés** contenant du plomb dans le logement, le propriétaire bailleur

procède sans attendre, et avant l'occupation des lieux, aux travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. En fin de chantier, un nettoyage humide minutieux est pratiqué pour éliminer toutes les poussières générées par les travaux.



Si les travaux de suppression de l'exposition au plomb s'exercent dans un logement occupé, le propriétaire bailleur doit **garantir la sécurité des occupants** contre le risque d'intoxication. Des mesures de précaution sont à prendre pendant les travaux avec l'isolement des zones à risque et après les travaux avec un nettoyage humide minutieux des zones déplombées.

QUELLE RESPONSABILITÉ ENGAGÉE POUR UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?



La **responsabilité pénale** d'un propriétaire peut être engagée sur la base des faits suivants :

- **les occupants du logement sont soumis à une intoxication par le plomb** suite à un manque d'information sur ce risque : absence ou défaut de communication du CREP et/ou sur l'existence de canalisation en plomb ;
- **la non-réalisation des travaux de suppression du plomb**, avant la mise en location, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence.

*CREP : le constat de risque d'exposition au plomb est réalisé par un professionnel, couramment appelé diagnostiqueur, présentant un certificat de compétences et ayant souscrit une assurance de responsabilité professionnelle.

CONTACT :
DIRECTION DE LA SANTÉ
PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE
Tél. 04 67 34 73 41
dspe@ville-montpellier.fr



Montpellier Méditerranée Métropole - Direction de la Communication - 09/2023 - © Shutterstock - NG

■ PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

VOTRE LOGEMENT A DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB ?



**Un diagnostic
est obligatoire
POUR LA SANTÉ
DE VOS OCCUPANTS**



Montpellier agit
contre l'habitat indigne



COMMENT PROTÉGER LES OCCUPANTS CONTRE L'EXPOSITION AU PLOMB DANS LES LOGEMENTS ?



QUELLES SOURCES DE PLOMB DANS L'HABITAT ?

Dans l'habitat, jusqu'au milieu du XX^e siècle, avant son interdiction de commercialisation et son interdiction définitive dans les années 1990, le plomb était employé dans la composition des peintures de sous-couche appliquées sur les murs, les menuiseries et huisseries en bois (céruse) ou les structures métalliques (minium) pour assurer la protection des supports et favoriser la bonne tenue des peintures de finition. Avec le temps et l'usure des revêtements de surface, ces peintures réapparaissent et se dégradent sous forme d'écaillés ou de poussières qui ainsi libérées sont alors sources d'intoxication pour les occupants d'un logement.

Les peintures anciennes dégradées constituent la source principale d'exposition au plomb dans l'habitat mais elle n'est pas la seule. En effet, l'eau consommée au robinet peut aussi être à l'origine d'une intoxication par le biais des canalisations en plomb. Aussi, il est vivement recommandé de supprimer la présence de celles-ci sur le réseau privé de distribution ou d'en informer les occupants pour éviter de consommer l'eau stagnante (dissolution du plomb) de la nuit ou après une absence prolongée sans tirage régulier journalier au robinet.



QUELS EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ ?

L'ingestion répétée ou l'inhalation régulière de particules issues des peintures usagées et dégradées contenant du plomb a un effet toxique sur l'humain dont plusieurs organes sont les cibles (système nerveux,

reins, moelle osseuse, ...). **L'intoxication par le plomb est appelée Saturnisme.**

La population la plus exposée concerne les mineurs, plus particulièrement les jeunes enfants âgés de moins de 6 ans, ainsi que les femmes enceintes ; le plomb étant nocif pour le fœtus avec un risque d'avortement ou d'accouchement prématuré.



QUELLE CONSÉQUENCE DU PLOMB SUR LE LOGEMENT ?

La présence de revêtements dégradés accessibles contenant du plomb à **des concentrations supérieures au seuil réglementaire de 1 mg/cm² rend le logement insalubre dès lors qu'il est occupé par des mineurs et/ou des femmes enceintes.** L'insalubrité liée au plomb amène les pouvoirs publics à déployer une procédure de police administrative destinée à protéger les occupants les plus à risques et à supprimer les sources d'exposition au plomb dans l'habitat.



RAPPEL D'UNE DES CARACTÉRISTIQUES INCONTOURNABLES DU LOGEMENT DÉCENT

« La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des occupants ».

Article 2 alinéa 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Réglementation applicable aux logements loués.

QUELLES SONT LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE POUR EFFECTUER LES TRAVAUX ?

■ LES TRAVAUX À RÉALISER

Les travaux ont pour objectif de **supprimer de manière pérenne l'accessibilité au plomb.** Ils consistent en général à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés et peuvent inclure le remplacement de certains éléments de construction ainsi que les opérations nécessaires à la suppression des causes immédiates de la dégradation des peintures.

■ LES RISQUES

Tous les travaux susceptibles d'atteindre ou d'endommager les couches profondes des peintures, ou qui visent à les supprimer (grattage, ponçage, décapage, percements importants, démolition de cloison, etc...), présentent un risque d'exposition au plomb. **En aucun cas, les enfants et femmes enceintes ne doivent rester à proximité du chantier.**



Les intervenants doivent avoir effectué la formation prévue au Code du Travail sur les matières dangereuses. Le propriétaire peut en faire la demande auprès des entreprises si la présence de plomb est avérée (classe 1, 2 ou 3). Les déchets issus des travaux doivent être évacués selon les règles.



■ EN ATTENDANT LES TRAVAUX

• Inviter les occupants à prendre **toutes les précautions utiles** : nettoyage régulier des surfaces, surveillance du comportement des enfants, etc.

• **Interdire l'accès aux surfaces susceptibles de nuire** de par leur contenance en plomb.

• **Organiser la phase de travaux avec les entreprises** et prévoir l'hébergement des occupants.

■ AVANT LES TRAVAUX

• **Isoler la zone de travail** et protéger le mobilier et les effets personnels.

• **Prévoir les équipements de protection jetable** (masque, combinaison, etc).

• **Prévoir le matériel de nettoyage** et un aspirateur équipé d'un filtre à très haute efficacité.

■ PENDANT LES TRAVAUX, MESURES D'HYGIÈNE

• Après chaque phase de travail, **se laver les mains et le visage** ; prendre une douche en fin de journée.

• Retirer ses vêtements de travail dans le logement et **éviter tout contact avec les jeunes enfants durant les travaux.**

• Laver immédiatement en machine les vêtements utilisés qui ne sont pas à usage unique.

■ APRÈS LES TRAVAUX

• **Procéder à un nettoyage minutieux du chantier** (à l'aide d'un aspirateur équipé d'un filtre à haute ou très haute efficacité).

• **Procéder à un contrôle des travaux** par mesure de la concentration en plomb des poussières avant la réintégration des occupants.

• **La réalisation d'un nouveau CREP après travaux vous permettra d'avoir un diagnostic plus représentatif du logement pour la mise en location, et si le plomb a été retiré, sa validité est permanente, vous n'aurez plus besoin d'en refaire.**



Pendant toute la durée des travaux, les lieux ne doivent pas être habités, il faut prévoir un hébergement des occupants jusqu'à la fin des travaux.