





Tous nos livres sont imprimés dans les règles  
environnementales les plus strictes

Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie (CFC) – 20 rue des Grands-Augustins – 75006 PARIS – Tél. : 01 44 07 47 70 / Fax : 01 46 34 67 19.



© Éditions Edilivre – Collection Universitaire – 2009  
ISBN : 978-2-8121-0750-4  
Dépôt légal : Janvier 2009

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,  
intégrale ou partielle réservés pour tous pa:

Prévenir les risques et assurer la sécurité  
des immeubles collectifs à usage  
d'habitation et de leurs occupants

## Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>Partie I : Une grande diversité des risques à l'épreuve de la réglementation.....</b>	<b>8</b>
Section 1 : La cartographie des risques	
Section 2 : L'effervescence de la réglementation en matière de sécurité technique	
Section 3 : Hygiène et sécurité : la réalisation d'un dossier de diagnostic technique	
<b>Partie II : Vers une démarche de « sécurité au quotidien » .....</b>	<b>60</b>
Section 1 : Assurer la sécurité au quotidien, c'est déjà garantir les risques pouvant se produire à l'intérieur de son logement et donc se prémunir des accidents de la vie courante.	
Section 2 : Une véritable démarche de sécurité au quotidien : l'exemple de la société Efidis.	
Section 3 : Impacts et limites de la sécurité au quotidien	
<b>Partie III : Les obligations et responsabilités des différents acteurs .....</b>	<b>95</b>
Section 1 : Celles incombant aux propriétaires et aux locataires	
Section 2 : Celles incombant au gestionnaire d'immeubles	
Section 3 : Celles accrues de la puissance publique	
<b>Conclusion .....</b>	<b>108</b>
<b>Remerciements.....</b>	<b>108</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>109</b>
<b>Synthèse (version en français et en anglais) .....</b>	<b>111</b>

## Introduction

Qu'il s'agisse de sécurité routière, de sécurité aérienne, de sécurité nucléaire, de sécurité sanitaire, de sécurité alimentaire, de sécurité au travail, de sécurité sociale, de sécurité juridique ou encore de sécurité informatique, la sécurité fait partie de notre quotidien. En effet, la dernière décennie se caractérise par une inflation des normes en matière de sécurité, ce phénomène d'inflation législative traduisant un réel besoin des citoyens de se sentir « en sécurité » au sein des différentes sphères dans lesquelles ils sont amenés à évoluer. Cette exigence s'est imposée avec l'accroissement des risques et s'il y a des domaines dans lesquels l'avènement de cette notion est allé de pair avec l'apparition du risque, il y en a certains à l'image de la sécurité alimentaire pour lesquels la question s'est posée bien plus tardivement. Ainsi, alors que depuis des millénaires l'homme a ressenti le besoin d'avoir un toit pour se protéger des agressions physiques et climatiques du monde extérieur, il n'a pris conscience des dangers qu'il encourait au sein même de son habitat que très récemment.

La prévention est généralement définie comme un ensemble de mesures à prendre afin d'éviter qu'un accident, une épidémie ou une maladie ne survienne. Elle consiste d'une part à limiter le risque, c'est la prévention à proprement dit (mesures visant à prévenir un risque en supprimant ou en réduisant la probabilité d'occurrence du phénomène dangereux) et d'autre part à prévoir des mesures pour combattre le sinistre si celui-ci survient, c'est la prévision, appelée également protection (mesures visant à limiter l'étendue ou/et la gravité des conséquences d'un phénomène dangereux). A noter que l'accident est un événement soudain ayant pour conséquence des dégâts sur les personnes, le matériel ou l'environnement. L'accident étant la conséquence de plusieurs facteurs, si l'on supprime un seul facteur, on peut éviter l'accident, mais celui-ci reste toujours probable, on est en situation de danger. On pourrait donc définir le danger comme une situation dans laquelle il ne manque qu'un seul facteur pour qu'il y ait un accident. Enfin, le risque peut être défini comme une action pouvant mener à un danger, c'est-à-dire que l'action est un facteur pouvant mener à l'accident, en effectuant l'action, on s'approche de l'accident ; mais on est pas sûr que cela va déboucher sur l'accident : le comportement à risque ne débouche que rarement sur un accident, on a donc fréquemment l'impression que ce comportement est inoffensif.

Le risque désigne un danger bien identifié, associé à l'occurrence d'un événement ou d'une série d'événements, parfaitement descriptibles, dont on ne sait pas s'ils se produiront mais dont on sait qu'ils sont susceptibles de se produire.

La sécurité est par définition l'état d'esprit d'une personne qui se sent tranquille et confiante. C'est le sentiment, bien ou mal fondé, d'être à l'abri de tout danger et risque ; il associe calme, confiance, quiétude, sérénité, tranquillité, assurance et sûreté. La sécurité est un concept protéiforme, qui touche tous les domaines. On distingue les sécurités actives des sécurités passives. Les premières ont pour but de réduire la probabilité des incidences, de réduire le nombre d'accidents, de la même façon que la prévention primaire réduit le risque de déclaration ou d'incidence des maladies. Les secondes ont pour but de réduire les conséquences des accidents, de la même façon que la prévention secondaire réduit les conséquences et les suites des maladies, une fois que celles-ci sont déclarées. Toutefois, sécurité et sûreté ne doivent pas être confondues. Si le danger couvert par des mesures de sécurité semble davantage revêtir un caractère exceptionnel (incendie, chute, explosion ...) et s'il on parle aisément de sécurité des biens et des personnes, la sûreté serait davantage ... ou un concept ayant trait au maintien de l'ordre public. On peut évoquer à ce sujet une conférence qui s'est tenue en octobre dernier au Salon de la copropriété et de la gestion de biens à la Porte de Versailles intitulée « La sécurité des immeubles en copropriété » et qui en réalité a traité exclusivement de la « sûreté » des copropriétaires contre les agressions et la délinquance.

La notion d'immeuble collectif est utilisée par l'INSEE qui l'utilise lors de ses opérations de recensement et le définit comme un bâtiment qui comprend au moins deux logements. Certains bâtiments comportent plusieurs cages d'escalier. Au recensement, par convention, chaque cage détermine un immeuble. Dans l'enquête Logement, l'immeuble correspond à l'ensemble du bâtiment. Le titre II du Code de la construction et de l'habitation traite de la sécurité et de la protection des immeubles au sens général. La terminologie d'immeubles collectifs imposerait de prendre en compte tous types d'immeubles, aussi bien les immeubles collectifs à usage d'habitation que les Immeubles de Grande Hauteur ou les Etablissements Recevant du Public. Dans ce mémoire, on circonscrit notre propos aux seuls immeubles collectifs à usage d'habitation, et on oubliera volontairement la réglementation spécifique aux Immeubles de Grande Hauteur et aux Etablissements Recevant du Public en particulier en matière de sécurité incendie.

Dès lors, quels sont les risques majeurs auxquels sont exposés les immeubles collectifs, et en particulier ceux à usage collectif d'habitation, ainsi que leurs occupants ? Comment prévenir ces dangers ? Y-a-t-il effervescence de la réglementation en matière de sécurité des immeubles et si oui, celle-ci est-elle une réponse adaptée ? Quels risques relèvent de la « sécurité au quotidien », et qu'entend-on exactement par cette expression ? Qui est responsable en matière de prévention et en cas de réalisation des risques (bailleur social, syndic de copropriété ...) ? Les accidents ont-ils pour autant été évités, autrement dit les solutions apportées sont-elles efficaces dans la pratique ?

Ou plus simplement que représente à l'heure actuelle l'enjeu sécurité pour la gestion d'un patrimoine composé d'immeubles collectifs à usage d'habitation ?

*« Je soussigné, Romain Laville, certifie avoir réalisé personnellement ce mémoire, sans reproduction in extenso du texte d'un auteur ou d'un texte publié dans une revue ou disponible sur Internet. »*

## **Partie I : Une grande diversité des risques à l'épreuve de la réglementation.**

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat édite régulièrement des guides destinés aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers leur permettant de s'informer sur les aspects techniques de leur patrimoine aux fins d'entreprendre des travaux d'amélioration. L'ANAH a recensé de façon pertinente les risques susceptibles d'affecter les immeubles collectifs à usage d'habitation. Ces risques sont multiples : leur nature peut tenir tant à la sécurité des structures qu'à celle des circulations, aux locaux à risque, à la sécurité incendie, au risque électrique, à la sécurité des aires de jeu ou encore aux risques d'intrusion (qui relèvent davantage d'une approche de sécurité-sûreté que de la sécurité de l'immeuble stricto sensu).

### **Section I : La cartographie des risques**

#### **I) La sécurité des structures**

Les matériaux employés dans la construction des immeubles ne s'usent pas à la même vitesse. Ces phénomènes d'usure peuvent aller jusqu'à provoquer la chute d'un élément d'ouvrage (corniche, parement, ouvrant ...). La nature des matériaux utilisés est un facteur très important dans le déroulement du processus de dégradation qui peut être aggravé par des facteurs extérieurs tels que l'humidité et les conditions climatiques.

##### **A) Les ouvrages en bois**

Ce sont essentiellement la charpente et les planchers mais également les structures de certains bâtiments. L'humidité entraîne le pourrissement du bois soit de façon directe en destructurant les fibres, soit de façon indirecte en créant les conditions idéales pour la prolifération de certains champignons responsables de cette pourriture. Cette humidité peut trouver son origine dans le défaut d'étanchéité de la couverture, des menuiseries extérieures ou des joints à la périphérie des appareils sanitaires, dans des fuites de chéneaux, de gouttières, de descente d'eau pluviale ou de réseaux d'alimentation, ou dans des phénomènes de condensation ou remontées capillaires. Les dégâts dus à l'humidité sont considérables et empirent avec le temps. Les remèdes sont spécifiques à la cause. La seule solution efficace est donc d'identifier au mieux cette cause avant de mettre en place un traitement approprié. A noter que les dégâts

provoqués par les termites ou autres insectes xylophages diminuent de façon significative les caractéristiques mécaniques du bois. Une surveillance régulière des éléments en bois quand ils sont accessibles ainsi que le maintien permanent de bonnes conditions d'hygiène des caves et combes non aménagés constituent le meilleur moyen de prévention. Le stockage anarchique en milieu confiné et humide d'objets tels que papiers, tissus, bois crée les conditions favorables pour la prolifération de ces insectes.

## **B) Les ouvrages en maçonnerie**

Les structures et les façades sont en général construites à partir d'éléments maçonnés (pierres naturelles, briques, blocs en béton) ou en béton armé. La combinaison des infiltrations d'eau de pluie et du gel peuvent causer la dégradation prématurée des maçonneries. On verra apparaître des fissures plus ou moins prononcées sur les bâtiments en béton ou en maçonnerie. Sur les façades revêtues d'un enduit, les fissures peuvent se limiter à l'épaisseur de l'enduit. Dans ce cas, la surface de l'enduit est comme craquelée (on parle de faïençage). Ces défauts peuvent ne pas affecter la fonction de l'enduit qui est de protéger les matériaux du mur contre la pluie. Lorsque les fissures affectent également le support, leur forme est caractéristique. Horizontales ou verticales, elles traduisent souvent des comportements de matériaux hétérogènes. Obliques, elles peuvent révéler un tassement des fondations ou des déformations consécutives à des surcharges. L'évolution de la dimension de ces fissures doit être surveillée. Un moyen courant est la mise en place de témoins. Dans les zones exposées à un risque sismique, les modifications importantes des structures des bâtiments existants doivent respecter les dispositions du décret du 14 mai 1991.

## **II) La sécurité des circulations**

Dans les immeubles collectifs, les logements sont répartis sur plusieurs étages. Outre les logements, un immeuble abrite des zones occupées par des équipements techniques (ventilation, chauffage, production d'eau chaude sanitaire, machinerie d'ascenseurs...), des locaux annexes (caves, combes, garages...), des circulations intérieures, zones qui assurent la distribution des logements et la circulation dans l'immeuble (entrée, couloirs, coursives, escaliers, ascenseurs...). Elles sont généralement gérées par le syndic de copropriété en tant que parties communes.

Les circulations peuvent être de nature horizontales ou verticales. Elles sont dites horizontales sont les zones permettant d'accéder aux logements et de se déplacer d'un endroit ou d'un local à un autre sur un même niveau. Ces circulations sont généralement intérieures (couloirs, paliers...). Elles peuvent cependant être à l'air libre. C'est notamment le cas des coursives. Les circulations verticales sont celles qui permettent le passage d'un niveau à un autre. Il s'agit notamment des escaliers et des ascenseurs. Qu'elles soient verticales ou horizontales, les circulations sont essentiellement caractérisées par le confort d'usage et la sécurité. Pour assurer la sécurité des personnes, ces zones de circulation doivent être bien éclairées et présenter un sol sans irrégularités (revêtement de sol usé, carrelage mal scellé) ni obstacles (dénivellations et marches). Du fait de leur transparence, les portes situées dans les zones de circulation et constituées d'une plaque de verre sont fréquemment à l'origine des chocs. Pour limiter ce risque, ces portes doivent comporter des signes visibles qui attirent le regard de l'utilisateur : poignée de grande dimension, motif opaque situé au niveau des yeux des adultes. Par ailleurs, les paliers, les coursives et toutes les zones de circulation dont un des côtés est exposé au vide doivent être bordées d'un garde-corps d'au-moins un mètre de haut, conçu pour éviter que les jeunes enfants ne puissent les escalader ou passer la tête entre les barreaux.

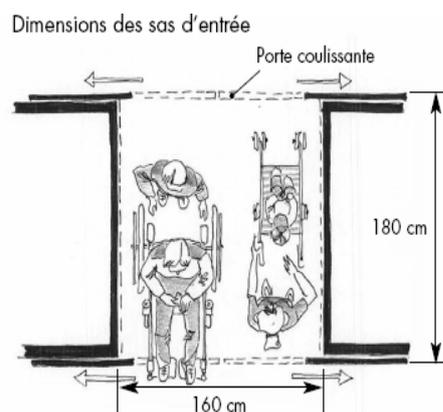
### **A) L'accès à l'immeuble**

Différents éléments contribuent à sécuriser et à rendre accueillants l'accès à un immeuble. Tout d'abord, l'éclairage extérieur correct à l'abord de la porte d'entrée est indispensable, surtout lorsqu'un seuil est à franchir. L'éclairage mis en route automatiquement grâce à des détecteurs de présence est un facteur de sécurité face aux risques de chutes ou d'intrusions. Lorsqu'il y a beaucoup de passages, il est souhaitable que cet éclairage soit permanent. La réalisation et l'entretien des réseaux et des installations d'éclairage sont à la charge des propriétaires. L'entretien comprend le nettoyage des luminaires et le changement des lampes. Ensuite, les auvents ou marquises protègent de la pluie les personnes ainsi que l'entrée de l'immeuble. Les portes d'accès au sous-sol ne peuvent être munies de dispositifs de condamnation que si elles sont ouvrables depuis l'intérieur sans clé afin de faciliter l'évacuation en cas d'incendie. Enfin, le digicode est un moyen courant de contrôle d'accès d'une porte d'immeuble. La composition du code déclenche le mécanisme de dégageant du pêne de la serrure. Il est possible d'installer un digicode dans des immeubles non équipés à l'origine. Le boîtier du digicode est généralement installé à la place de l'ancienne sonnette.

Un audiophone ou un vidéophone peuvent compléter le digicode. La serrure est alors commandée sur décision de l'occupant qui entend ou voit la personne qui demande à entrer. Le vidéophone associe image et son : il apporte plus de sécurité et est plus adapté pour les personnes mal entendantes. Dans les deux cas, les travaux sont plus importants que pour un simple digicode puisqu'il faut relier par des fils téléphoniques ou un réseau câblé, l'entrée à chaque logement. Le développement de l'utilisation des ondes radio allège cette contrainte.

Pour assurer à la fois le contrôle d'accès et la distribution du courrier, la solution suivante peut constituer une bonne alternative : digicode à l'extérieur, boîtes aux lettres dans un sas et audiophone ou vidéophone à la porte intérieure du sas.

L'ouverture de la porte d'entrée amène de la chaleur en été et, surtout, du froid en hiver : un sas peut limiter cet inconvénient car il crée un espace tampon qui améliore le confort thermique et acoustique de l'entrée de l'immeuble. Il est très efficace lorsqu'il a plus de trois pas de profondeur, soit au-moins 1,8 mètre. Cette dimension facilite la manœuvre des fauteuils roulants. Les dispositifs automatiques d'ouverture et d'éclairage sont des éléments de confort et sécurité. En cas de création d'un sas sur un immeuble existant, un permis de construire doit être demandé dans la mesure où cette création modifie l'aspect de l'immeuble. Lorsqu'il n'est pas possible d'aménager un sas efficace, la porte d'entrée peut être remplacée par une porte neuve présentant de bonnes performances d'étanchéité à l'air, à l'eau et de résistance aux effets du vent.



En ce qui concerne les boîtes aux lettres, leurs dimensions, leurs hauteurs d'installation, leur résistance sont normalisées. Ces normes, d'application obligatoire, pour les bâtiments neufs, peuvent être appliquées en cas de changement ou de mise en place de boîtes à lettres, chaque fois que la configuration des lieux le permet.

## **B) Les circulations horizontales**

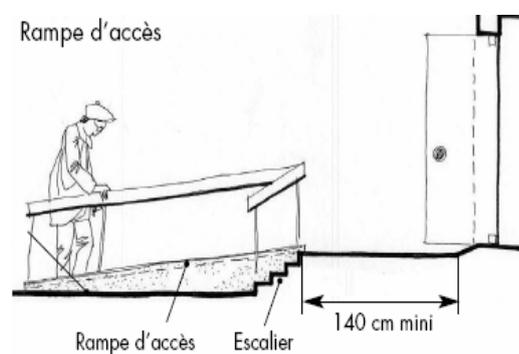
Les chutes représentent l'une des premières causes de décès accidentels et les personnes âgées sont la première catégorie de personnes concernées. Le sol peut être particulièrement glissant, et il le sera d'autant plus s'il est mouillé. Les défauts de planéité ou les différences de niveau sont également des facteurs aggravants pouvant entraîner des chutes. Les circulations doivent par ailleurs être dégagées de tout objet : des circulations encombrées constituent une cause supplémentaire de chute. L'état des revêtements de sol est essentiel pour assurer une utilisation en toute sécurité des zones de circulation. Une moquette usagée, un revêtement plastique décollé par endroit, un carrelage dont les carreaux sont descellés, un parquet dont quelques lames sont mal fixées sont autant de dangers pour les personnes qui risquent de trébucher et de tomber. L'usure des revêtements de sol est fonction de leur usage, de la qualité des produits utilisés et de leur mise en œuvre. Les revêtements de sol souples ou textiles ont une usure plus rapide que les carrelages. Pour caractériser les sollicitations auxquels sont soumis les revêtements de sol, les professionnels ont mis au point un classement connu sous le nom de classement UPEC. Chaque lettre de ce sigle correspond à une cause principale de vieillissement des revêtements de sol : U pour usure (effet de la marche), P pour poinçonnement (effets des pieds de meubles), E pour le comportement à l'eau, C pour le comportement aux produits chimiques. Une information complémentaire (lettre A) indique les performances d'affaiblissement acoustique du produit. Pour les produits bénéficiant de ce classement, chaque lettre est assortie d'un chiffre sur une échelle de 0 à 4 : plus il est élevé, meilleur est le produit pour la sollicitation considérée. A titre d'exemple, le classement minimum pour les parties communes d'immeubles est U3, P2 E1 C0 (ou U4 pour P2 E2 C0 pour les sas d'entrée et les entrées d'immeubles de plus de 25 logements). Les colles ou certaines dalles de sol commercialisées encore récemment pouvaient contenir des fibres d'amiante. Leur présence améliorerait considérablement la durée de vie des revêtements. Cependant, l'inhalation des fibres d'amiantes constitue un risque majeur pour la santé des occupants de l'immeuble car les particules qui se dégagent notamment lorsque le matériau est découpé, percé, poncé peuvent provoquer des difficultés respiratoires et induire le risque d'un cancer des poumons (cf. dossier de diagnostic technique). La reconnaissance de ce matériau est obligatoire et doit être confiée à des spécialistes agréés. En effet, le décret du 13 septembre 2001 impose que, pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, le repérage des matériaux amiantés prenne en compte les revêtements de sol des parties communes. A l'issue de cet examen, il est remis au propriétaire de l'immeuble un « carnet de santé amiante » qu'il

doit tenir à la disposition des occupants. La fabrication, l'importation et la mise en vente des produits contenant de l'amiante sont interdites depuis le 1er janvier 1997. Des revêtements de sol en dalles plastique contenant de l'amiante ont été fabriqués en France jusqu'en 1986, mais leur vente a continué bien au-delà de cette date. Les conditions de conservation de ces dalles ainsi que les précautions à prendre pour effectuer des travaux sur des sols qui en sont recouverts sont décrites précisément dans des textes techniques connus des professionnels.

## C) Les circulations verticales

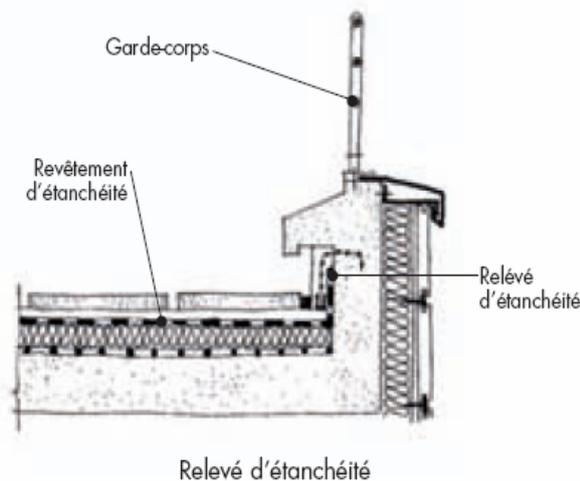
### 1) Les escaliers

L'entrée d'un immeuble n'est pas toujours de plain-pied : elle peut se faire par quelques marches auxquelles peut venir se greffer un accès pour les personnes à mobilité réduite. La protection des logements contre l'humidité du sol, l'éclairage et la ventilation du sous-sol, la pente du terrain, sont autant de raisons pour un immeuble d'avoir un plancher de rez-de-chaussée surélevé. Les marches représentent un obstacle pour toute personne ayant des difficultés à se déplacer, notamment les personnes en fauteuil roulant ou les personnes qui poussent un chariot ou une poussette. Chaque fois que cela est possible, une rampe d'accès leur facilitera l'accès : rampe de pente d'au plus 5% (soit 5 cm par mètre). En cas d'impossibilité, une rampe de pente supérieure sans toutefois dépasser 12% pourra être envisagée en ménageant un palier de 1,40 mètre tous les dix mètres. Pour cinq marches, soit une dénivellation d'environ 90 centimètres, il faut une rampe au minimum d'au-moins 7,5 mètres de long (12%) et, si possible de 18 mètres de long (5%). Un palier de 1,40 mètre sur 1,40 mètre doit être créé en haut et en bas de la rampe.



Pour ce qui est des escaliers en tant que tels, là encore, les chutes sont des accidents fréquents. Les escaliers conçus sans main courante, mal agencés peu éclairés ou avec des marches irrégulières sont à l'origine de nombre d'entre elles. Un éclairage minimum est recommandé et le matériel d'éclairage doit être en bon état de fonctionnement (cf. rôle du gardien dans l'entretien des parties communes de l'immeuble). La conception des escaliers répond à certaines règles de confort et de sécurité : la hauteur des marches ne doit pas dépasser 17 cm et le giron doit être supérieur à 20 cm, chaque volée étant limitée à 20 marches. Les escaliers anciens peuvent avoir des marches plus hautes : la règle de bonne conception d'un escalier indique que pour être faciles à utiliser, les marches doivent être régulières et telles que la somme de deux hauteurs et une largeur soit comprise entre 60 et 65 cm. Il est d'usage courant d'admettre qu'un escalier est agréable à monter si la hauteur de la marche (h) et la profondeur (g) respectent les proportions suivantes :  $2h + g$  compris entre 61 et 64 cm. Si l'escalier n'est pas encastré entre deux parois, la partie côté vide doit être partagée par un garde-corps d'au-moins 90 cm de hauteur dont l'écartement des barreaux verticaux et des lisses est limité à 11 cm. Une échappée de 2 mètres est recommandée de manière à éviter de se cogner la tête. Si le revêtement des marches est lisse, une bande antidérapante sur le nez de marche est indispensable. Les tapis doivent être soigneusement tendus sur les marches et les contremarches à l'aide de fixations adaptées. Les escaliers des immeubles de logement neufs doivent être encloisonnés, c'est-à-dire entièrement compris dans un volume délimité par des parois verticales, le sol et le plafond de la cage d'escalier, dès que le bâtiment a au-moins 3 étages sur rez-de-chaussée et le plancher bas du logement le plus haut à plus de 8 mètres. Cette disposition est destinée à limiter les risques de propagation des incendies, favoriser l'évacuation des personnes et l'arrivée des secours. Elle est rendue obligatoire par l'arrêté du 31 janvier 1986 et est appliquée à tous les immeubles dont le permis de construire a été demandé après le 5 mars 1987 ou le chantier ouvert après le 1<sup>er</sup> octobre 1988. Dans les bâtiments plus anciens dont les cages d'escalier ne répondent pas à cette exigence, il n'est généralement pas possible de réaliser un tel encloisonnement. En l'absence de règlements s'appliquant à ces cas, la conduite à tenir est précisée dans les circulaires du 13 décembre 1982 du Ministère de l'intérieur et de la décentralisation. Cette dernière indique qu'en cas de travaux sur des bâtiments existants, « les risques d'incendie que présentent les bâtiments dans leur état antérieur seront réduits autant que faire ce peu ; en aucun cas ils ne devront être aggravés ». Les escaliers d'immeubles anciens sont parfois étroits, ce qui peut rendre difficile le passage des meubles. Les monte-charge extérieurs dont





### E) Les revêtements muraux et les peintures au plomb

Les revêtements muraux doivent être résistants aux chocs et entailles, durables et lessivables. Il peut s'agir de peintures, de tissus, de matériaux thermoplastiques, de bois. Selon la taille de l'immeuble, des exigences de comportement au feu doivent être respectées.

A noter en ce qui concerne les peintures contenant du plomb, parmi lesquelles les plus anciennes à base de céruse, ont été couramment utilisées jusqu'à la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle et ce, malgré les dispositions réglementaires visant à en réduire l'emploi. C'est pourquoi, il subsiste aujourd'hui des peintures fortement chargées en plomb dans les immeubles construits avant 1949, et plus particulièrement avant 1915. Les écailles, particules et résidus contenant du plomb émis à la suite de dégradations ou de travaux (ponçage, perçage des menuiseries, murs...) peuvent constituer une source de danger. L'inhalation ou l'ingestion des particules de plomb au goût sucré provoque le saturnisme qui peut être à l'origine de troubles psychoneurologiques avec des conséquences graves notamment chez les enfants. La dégradation des peintures au plomb dans les immeubles anciens (construits avant 1948) est la cause de troubles de santé appelés saturnisme affectant notamment les enfants qui risquent d'ingérer des écailles au goût sucré. La loi du 29 juillet 1998 codifiée aux articles L.1334-1 à 6 du Code de la santé publique a prévu deux types de mesures visant à lutter contre le saturnisme dû aux anciennes peintures dans l'habitat : d'une part des mesures de prévention - un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à tout contrat ou promesse de vente pour tout immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit en 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par arrêté préfectoral, d'autre part des mesures d'urgence - tout cas de saturnisme chez une personne mineure doit être signalé à la Direction

Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Le préfet fait alors procéder à un diagnostic de l'habitat afin d'évaluer le risque et de déterminer les travaux à réaliser. Si ce diagnostic met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, le préfet peut imposer la réalisation de travaux à la charge du propriétaire. Le préfet procède de même lorsqu'un risque d'accessibilité au plomb pour les occupants lui est signalé. La loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique complète ces mesures par un certain nombre de dispositions.

De l'amiante peut être présente sur des parois, dans l'immeuble. C'est pour ses excellentes qualités d'isolation thermique et de résistance au feu que ce matériau a été employé, par exemple en flocage, projection de fibres mélangées à un liant, pour améliorer le comportement au feu d'un plancher sur un parking. Les flocages libèrent facilement des fibres et l'inhalation des fibres d'amiantes peut provoquer des difficultés respiratoires et induire le risque d'un cancer des poumons. La détection de présence de ces flocages est obligatoire depuis plusieurs années ainsi que leur enlèvement ou leur encapsulage. Ces travaux sont effectués par des entreprises spécialisées.

On apportera des compléments sur ces différentes mesures d'hygiène et de sécurité dans le paragraphe relatif à l'élaboration du dossier de diagnostic technique.

#### **F) La qualité de l'éclairage**

Pour assurer correctement la sécurité, l'éclairage de tous les espaces de circulation est essentiel. L'éclairage des zones de circulation verticales peut être naturel (verrière surplombant la cage d'escalier, fenêtres à chaque étage dans le cas d'un escalier placé contre une façade). En général, l'éclairage est artificiel. La minuterie électrique est la solution traditionnelle. Un bon réglage de la minuterie et le choix d'une puissance suffisante des ampoules électriques, compte tenu des éventuels éclairages naturels, permettent d'assurer un bon niveau d'éclairement pendant le temps nécessaire au parcours de la circulation. Une minuterie d'éclairage automatique déclenchée par détection de présence est une solution fiable qui nécessite peu d'entretien. La plupart de ces espaces sont équipés de lampes classiques à incandescence. Ces lampes durent environ 2000 heures soit environ 3 mois si elles sont constamment allumées. Les lampes halogènes sont très consommatrices d'électricité et dégagent beaucoup de chaleur : il est préférable de les éviter. De plus, elles peuvent être à