



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



NOTICE

Cette grille d'analyse simplifiée de la situation du logement a été constituée par l'Anah pour aider les accompagnateurs et les Espaces Conseils France Rénov' (ECFR) à s'assurer de la cohérence du programme de travaux, notamment au regard d'éventuels dysfonctionnements observés dans le logement, pour permettre au propriétaire de choisir la meilleure option en termes de travaux.

Elle a aussi pour but d'aider les accompagnateurs à repérer les situations manifestes d'habitat indigne, d'indécence ou de péril qui devront faire l'objet d'un signalement aux autorités compétentes et bénéficier d'un accompagnement renforcé.

Cette grille n'a pas vocation à se substituer à des diagnostics approfondis nécessaires dans certains cas (audit énergétique, diagnostic amiante, plomb, rapport ergothérapeute, expertise structure, grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, DTG, etc.).

L'accompagnateur complétera la grille et effectuera des vérifications *in situ* permettant de consolider le diagnostic. Il devra par la suite joindre le formulaire de synthèse de cette grille au dossier d'accompagnement à transmettre à l'Anah.

Les Espaces Conseils France Rénov' pourront utiliser cette trame pour adapter les trames d'entretien utilisées.

Ces informations peuvent être recueillies avant la visite par e-mail ou via l'espace conseil si le ménage a été orienté par celui-ci.

Les informations pourront en revanche être vérifiées et précisées en présence du ménage.

QUESTIONS SOCLES

Q1 Informations administratives pour la création de dossier:

En fonction des options de travaux envisagées, l'adresse pourra permettre des vérifications supplémentaires, notamment selon l'EPCI :

- Les périmètres de protection du patrimoine;
- Les zones bruit, risques naturels, PPRI, sols pollués;
- Les périmètres d'attention renforcés pour radon, termites;
- Les périmètres d'OPAH ou de PIG (cf. anah.fr).

Il faudra pour cela se référer au PLU ou PLUI du territoire concerné.



**Point de vigilance
sur les préconisations
et orientation vers des
dispositifs adaptés**

Q2 Revenu fiscal du ménage:

Le revenu du ménage permet de déterminer les types et taux d'aides auxquels le ménage a accès. Se référer au guide des aides de l'Anah (https://www.anah.fr/fileadmin/user_upload/Guide-des-aides-financieres-2023.pdf).

NB: à titre indicatif en 2022:

Ménage modeste 1 personne 19 565 € (IdF 25 714 €), très modeste 15 262 € (IdF 21 123 €)

Ménage modeste 2 personnes 28 614 € (IdF 37 739 €), très modeste 22 320 € (IdF 31 003 €)

**Approfondir
les questions
« conditions
d'existence
du ménage »**

Q3 Occupation du logement:

Nombre d'occupants du logement (chaque personne compte pour un occupant), dont:

- enfants de moins de 6 ans;
- personnes handicapées (tout âge);
- personnes de plus de 70 ans;
- personnes de 60 à 69 ans avec un GIR (perte d'autonomie).

La liste des occupants du logement pourra être précisée dans la suite du questionnaire pour repérer la présence de personnes vulnérables:

- **Personnes vulnérables** (enfants + femme enceinte) → vigilance en cas de suspicion de présence de plomb dans les revêtements et canalisations (saturnisme);
- **Personnes âgées** → évaluer la nécessité ou les opportunités d'adaptation du logement (lien avec MaPrimeAdapt').

Combinée avec la surface du logement (Q14), le nombre d'occupants peut indiquer une situation de suroccupation.



**Proposition AMO
Adaptation
si personne de
plus de 70 ans**

Q4 Statut d'occupation du ménage:

- Propriétaire: résidence principale
- Propriétaire: logement destiné à la location
- Propriétaire usufruitier
- Nu-propriétaire
- Occupant à titre gratuit
- Locataire
- Autre

Le statut d'occupation conditionne les aides éligibles:

- Propriétaire occupant;
- Propriétaire bailleur;
- Locataire: les ADIL peuvent donner un conseil juridique en cas de critères vérifiés de non-décence.

NB: les menues réparations et les réparations d'entretien courant sont à la charge du locataire (cf. dépliant ANIL « Droits et obligations du locataire et du propriétaire »).

NB: la notion de non-décence concerne uniquement le locatif.



**Orientation
vers des dispositifs
adaptés**

Q5 Décisions administratives ou constats sur le logement:

Selon l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, une réponse positive à l'une des questions (en rouge) justifie un accompagnement renforcé:

- Arrêté de mise en sécurité pris respectivement en application du 10 ou 40 de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19; 27 décembre 2022 Journal officiel de la République Française, texte 48 sur 138;
- Notification de travaux prise en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique;
- Justificatif de handicap ou de perte d'autonomie produit par une décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH); évaluation réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la Sécurité sociale, un rapport d'ergothérapeute ou un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte;
- Constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique.



**Renvoi vers un
accompagnement
renforcé**


Q6 Motivations des travaux que souhaite réaliser le ménage:

- Faire des économies d'énergie;
- Corriger des gros défauts, anticiper ou réparer une panne;
- Effectuer des travaux pour des raisons médicales;
- Modifier le logement pour répondre aux besoins du ménage;
- Améliorer le confort;
- Profiter de travaux pour avoir une maison plus écologique.

Selon les motivations du ménage l'accompagnateur devra adopter des approches différentes:

- Adapter ses conseils en termes de programme de travaux (l'étude de l'Ademe - « Mieux comprendre les ménages pour mieux les accompagner » donne des indications en ce sens).
- Orienter le ménage vers les dispositifs adaptés pour la rénovation thermique, l'adaptation du logement, l'accès au logement, la dégradation, etc. (se référer au site monprojetanah.fr).
- Évaluer, in situ, si des entrées de travaux semblant nécessaires ne sont pas prévues par le ménage (dégradation, adaptation, etc.).

**Point de vigilance
sur les préconisations**

Q7 Niveau d'accompagnement nécessaire pour le ménage:	
<ul style="list-style-type: none"> • Le ménage a une bonne idée des travaux à réaliser: écouter leurs idées avant de rebondir sur leur diagnostic, en valider certains points ou proposer des alternatives, sous peine de les braquer ou de les voir fixés sur leur première idée. • Le ménage est un peu perdu: explorer leur propension à se faire accompagner par un professionnel de la maîtrise d'œuvre et orientez-les vers des professionnels référencés. 	 Orientation vers des dispositifs adaptés
Q8 Degré de confiance du ménage vis-à-vis de la conduite du chantier:	
<ul style="list-style-type: none"> • Le ménage se sent capable d'endosser le rôle de chef de chantier: demander quels sont les artisans avec lesquels le ménage est en contact pour ne pas déconstruire tout le scénario envisagé et braquer le ménage. • Le ménage craint de « se faire avoir » par les artisans: ces ménages ont besoin de « faire le point » plus régulièrement, notamment après les passages des artisans (proposer un accompagnement). 	Point de vigilance sur les préconisations
Q9 Degré d'acceptation du ménage des perturbations liées aux travaux:	
<ul style="list-style-type: none"> • Le ménage peut accepter un chantier important: encourager davantage de travaux performants pour « tout faire d'un coup ». • Le ménage souhaite que les travaux aient un impact minime: prendre le temps de définir les attentes en termes de dérangement. • Mettre en avant les avantages de l'ITE/sarking pour minimiser les impacts à l'intérieur. • Déterminer avec eux les étapes pertinentes (BBC par étapes) tout en maîtrisant leur ordonnancement (interfaces et interactions) pour garantir la performance finale, à l'issue des différentes phases de chantier. 	Point de vigilance sur les préconisations
Q10 Capacité à financer des travaux par le ménage:	
<p>Si le ménage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est disposé à emprunter (attention au taux d'endettement), le reste à charge des travaux préconisés doit rester supportable par le ménage. • N'est pas disposé à emprunter: adapter votre discours à ce point d'attention non négociable. 	Point de vigilance sur les préconisations
Q11 Reste à charge que peut supporter le ménage:	
<ul style="list-style-type: none"> • Si peu de budget: faire un accompagnement en profondeur pour démontrer comment les aides peuvent finalement réduire le reste à charge. • Si beaucoup de budget: pousser pour des travaux performants, argumenter en s'appuyant sur les travaux embarqués, dont les surcoûts sont minimes (ex.: épaisseur d'isolant, recours aux isolants biosourcés) quand ils se combinent avec les travaux non énergétiques qui sont prévus. 	Point de vigilance sur les préconisations

Q12 Typologie de logements et bâti:

- **Une maison individuelle:** cas courant de l'accompagnement, proposer les dispositifs d'aides adaptés ;
- **Un logement collectif en copropriété:** le maître d'ouvrage ne sera pas le même selon que les travaux concernent les parties privatives (propriétaire), parties communes (syndic) et parties d'intérêt commun (propriétaire ou syndic).

Mon Accompagnement Rénov' ne concernera que les parties privatives. Cependant, si l'accompagnateur constate une situation manifeste concernant la copropriété dans son ensemble, il pourra effectuer le signalement. Orienter vers les dispositifs pour l'ensemble de la copropriété (MPR Copro pour parties communes) ou vers les aides au ménage (MPR pour parties privatives).

Attention: certains travaux en parties privatives devront obtenir l'accord du syndicat des copropriétaires.

- **Un logement collectif en monopropriété:** informer sur les aides disponibles pour les propriétaires bailleurs (Loc'Avantages, CEE, etc.);
- **Un logement collectif autre:** d'autres types de structures juridiques que la copropriété ou la monopropriété peuvent poser des problèmes spécifiques pour l'intervention sur l'habitat (ASL, AFUL, etc.).



Orientation vers des dispositifs adaptés

Q13 Type de bâtiments:

- Pavillon;
- Grand ensemble;
- Maison de ville;
- Petite immeuble de centre ancien;
- Haussmannien, faubourien, grand immeuble de centre ancien;
- Maison rurale.

Le type de bâtiments combiné à son année de construction donne des préindications sur les modes constructifs et les points de vigilance en termes de préconisations de travaux (se référer aux fiches typologiques étude PROFEEL: <https://programmeprofeel.fr/journal/tout-savoir-sur-le-parc-existant-avec-notre-collection-de-fiches-typologie/>)

Une attention particulière aux préconisations de travaux énergétiques est nécessaire pour le bâti d'avant 1948 ou le bâti situé dans des zones de protection patrimoniale.

Époque de construction supposée:

L'année de construction peut être un indice concernant:

- La présence de plomb: avant 1948;
- La présence d'amiante: entre 1948 et interdiction définitive en 1997.

Au sens du code de la construction, un bâtiment d'avant 1948 est un « bâtiment ancien » (matériaux non industriels, pierre, bois, briques, etc.), il peut faire l'objet de dérogation et doit faire l'objet d'une attention spécifique.

Approfondir les questions « conditions d'existence du ménage »

Approfondir les questions « état général du bâti », « conditions sanitaires » et « sécurité des personnes »

Q14 Surface habitable du logement :

La suroccupation dépend de la surface habitable par occupant (Q3):

- En dessous de 9 m² pour une personne seule (avec un volume habitable d'au moins 20 m³);
- 16 m² pour un couple + 9 m² par personne supplémentaire (article D542-14 du code de la Sécurité sociale).

Un logement suroccupé est considéré insalubre si pas de pièce de surface supérieure à 9 m², alors situation d'indécence.

Attention : le règlement sanitaire départemental peut imposer des conditions plus restrictives.



**Logement suroccupé
= insalubrité =
signalement**

Q15

Des travaux de gros entretiens sont nécessaires à court ou moyen terme (réfection de toiture, ravalement, rafraîchissement, fin de vie de la chaudière, etc.):

Dans une approche de parcours de rénovation, prendre en compte les travaux nécessaires de gros entretiens et évaluer la possibilité d'« embarquer » les travaux de performance énergétique.

- Le décret n° 2017-919 du 30 mai 2016, dit « travaux embarqués », introduit une obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation.

**Point de vigilance sur
les préconisations**

**Approfondir
les questions
« état du bâti »**

Q16 Le ménage pense que le logement n'est pas adapté à ses besoins (taille, accessibilité, etc.):

Investigations supplémentaires, constats de visu et préconisation de diagnostics supplémentaires à réaliser : voir suite du questionnaire.

**Approfondir
les questions
« conditions d'existence
du ménage »**

Q17 Le ménage trouve son logement inconfortable en été ou en hiver:

Identifier les problèmes (défaut d'isolation, d'inertie, d'humidité, d'effusivité, courants d'air) pour bien argumenter sur les solutions.

Expliquer de manière sensorielle l'impact des solutions (par exemple : effet de paroi froide, synergie entre isolation thermique et isolation phonique, etc.).

La question du confort d'été devient importante pour les ménages. Ne pas oublier les arguments à ce propos, qui permettent de retenir l'attention.

**Approfondir
les questions
« état de l'enveloppe
et des systèmes »**

Q18 Le ménage considère que son logement n'est pas en bon état général:

Si le ménage laisse supposer que son logement n'est pas en bon état général, approfondir le questionnement pour vérifier que le logement ne se trouve pas dans une des situations suivantes:

- **Logement indécent** (décret du 30 janvier 2002 et code civil: article 1719, loi du 6 juillet 1989: articles 6 et 20-1): obligation qui concerne la résidence principale du locataire;
- **Logement non conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD)** obligation qui concerne tous les locaux à usage d'habitation;
- **Logement insalubre** (code de la santé publique: articles L. 1331-26 et suivants): logement qui est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage;
- **Immeuble en péril** (code de la construction et de l'habitation: articles L.511-1 et suivants): danger réel pour la sécurité des occupants ou des passants.

Un logement insalubre ou en péril est considéré comme un habitat indigne. La définition juridique de l'habitat indigne a été introduite par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « MOLLE ».

« Cette catégorie concerne les locaux qui, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque manifeste de maladie ou d'accident. Il n'est pas besoin que soit advenu un accident pour qu'un logement soit "à risque". Cependant, la notion de "risque manifeste" signifie que le risque doit être présent pour que le logement relève de l'habitat indigne. Le "risque manifeste" peut notamment provenir de l'état du logement lui-même, du bâtiment dans lequel il est situé ou encore des conditions dans lesquelles le logement est occupé. Les désordres peuvent relever des parties privatives ou des parties communes. »

Cf. : « Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne », Les cahiers du réseau de l'association des maires de France et des présidents d'intercommunalité & associations départementales de maires, juin 2023.

**Approfondir
les questions
« état général du bâti »,
« conditions sanitaires »
et « sécurité des
personnes »**

CONDITIONS D'EXISTENCE DU MÉNAGE

Q19 Connaissance d'ordre économique et social du ménage:

Le ménage a des difficultés d'ordre économique et social ?

Oui / Non

Le ménage a des difficultés à régler des factures (d'énergie particulièrement):

Oui / Non / Ne sait pas

Informations utiles pour identifier les situations de précarité énergétique.

Si réponse positive à des difficultés à régler des factures d'énergie, alors il faut investiguer. Les trois points suivants justifient un accompagnement renforcé au titre du MAR:

- Des dépenses énergétiques supérieures à 8 % des revenus annuels pour un ménage très modeste ou modeste, au sens de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat;
- Des impayés depuis au moins six mois en matière énergétique, en cas d'accès à l'information;
- Des factures de consommation énergétique anormalement basses pour un logement appartenant aux classes F et G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le ménage bénéficie déjà d'un accompagnement social:

Oui / Non / Ne sait pas

L'évaluation de la situation économique détaillée du demandeur, de sa capacité de financement et de son éligibilité aux différents types d'aides est inscrite dans les missions de l'accompagnateur.



**Précarité énergétique
= accompagnement
renforcé**



**Point de vigilance
sur les préconisations**

Q20 Le ménage est en situation d'isolement social dont difficultés à utiliser les outils numériques (connexion Internet, autonomie démarches en ligne, etc.):

Oui / Non / Ne sait pas

Identifier une situation d'isolement social → rediriger vers le CCAS.
Identifier les situations d'illectronisme pour un accompagnement sur les démarches en ligne.



**Orientation vers
des dispositifs adaptés**

Q21 Des occupants du logement rencontrent des difficultés particulières d'autonomie :

Oui / Non

Des difficultés dans la réalisation des gestes quotidiens (toilette, repas, déplacement, etc.) ?

Oui / Non

Des difficultés pour accéder au logement ?

Oui / Non

Étage où se situe le logement et nombre d'étages du logement.

Absence d'ascenseur ou ascenseur hors d'état de marche :

Oui / Non

Évaluer si l'un des occupants du logement a des difficultés d'autonomie. Il faut identifier la nature de ces difficultés pour anticiper ou conseiller l'adaptation du logement (selon l'âge des occupants ou la situation avérée, présence de personnes en situation de handicap moteur, déficiences visuelle, auditive ou intellectuelle).

**Orientation vers AMO
Adaptation**

ÉTAT DE L'ENVELOPPE ET DES SYSTÈMES

La mission d'accompagnement prévoit la réalisation d'une évaluation énergétique. Les questions ci-dessous souligneront certains points d'attention à intégrer à cette évaluation.

Q22 DPE :

Disponibilité d'un DPE (ou audit énergétique antérieur) réalisé sur le logement ?

Oui / Non

Quelle étiquette a-t-elle été attribuée au logement ?

.....

Les logements les plus énergivores au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) peuvent être considérés comme indécents (voir calendrier de renforcement progressif en matière de condition énergétique pour la décence des logements).

Si cet état est uniquement lié à un enjeu d'amélioration de la performance énergétique, un accompagnement simple par Mon Accompagnateur Rénov' est envisageable pour mener à bien la rénovation thermique.

Si cet état est lié à des enjeux de dégradation, cela pourra justifier d'un accompagnement renforcé.

Pour les propriétaires bailleurs, proposer des parcours de travaux compatibles avec les futures interdictions à la location :

- Interdiction à la location des logements en étiquette G depuis le 1^{er} janvier 2023 ;
- Interdiction à la location des logements en étiquette F depuis le 1^{er} janvier 2025 ;
- Interdiction à la location des logements en étiquette E depuis le 1^{er} janvier 2028 ;
- Interdiction à la location des logements en étiquette D depuis le 1^{er} janvier 2034.

**passoire + enjeux
de dégradation =
accompagnement
renforcé**

Q23 Système de chauffage du logement:

Absent dans certaines pièces de vie?

Oui / Non

Si le chauffage est absent de certaines pièces de vie, il peut être difficile d'atteindre 18 °C dans toutes les pièces l'hiver (info utile pour MPA + identifier si l'absence de chauffage est liée à précarité économique ou au bâti).

Diagnostic obligatoire en cas de vente pour tous les logements dont les installations intérieures gaz ont plus de 15 ans.

Idem pour les installations intérieures électriques de plus de 15 ans.

Le ménage peut régler la température de chauffe de son logement (absence de thermostat, robinet thermostatique, etc.):

Oui / Non

Si oui, quelle est la température de consigne que vous fixez:°C

La température de consigne recommandée est de 19 °C, cependant cette température sera mieux ressentie dans un logement bien isolé qui limite l'effet « paroi froide ».

Le ménage a-t-il la possibilité d'automatiser la baisse de température sur certaines plages horaires?

Oui / Non

La possibilité pour le ménage de gérer la température de consigne permet de fortes économies.

Le ménage doit cependant parfois être accompagné sur la prise en main des systèmes.

L'évaluation énergétique devra proposer différents scénarios de travaux intégrant en priorité une réduction des besoins de chaleur via l'isolation de l'enveloppe, lorsque cela est possible.

Attention: l'installation d'une pompe à chaleur dans un logement mal isolé peut entraîner une surconsommation d'électricité.



Absence de système de chauffage
= indice d'indécence
= possible accompagnement renforcé



Point de vigilance sur les préconisations

Q24 Humidité et/ou moisissures dans le logement:

Présence d'humidité et/ou de moisissures dans le logement:

Oui / Non

La présence d'humidité ou de moisissure est le signe que la ventilation du logement pourrait être insuffisante et peut être responsable de maladies respiratoires. Vérifications à faire sur place, notamment si :

- Des fumées qui s'accumulent quand le ménage cuisine ;
- Absence de fenêtres facilement ouvrables dans toutes les pièces de vie ;
- Présence de fenêtres mais la possibilité d'ouverture limitée par dysfonctionnement ou encombrement dans l'une au moins des pièces de vie ;
- Présence de fenêtres mais avec dysfonctionnement ou encombrement important rendant l'ouverture impossible dans l'une au moins des pièces de vie.

Le logement dispose de ventilation naturelle ou mécanique fonctionnelle en continu (VMC en état de marche, bonnes prises d'air visibles basses et hautes, présence et état d'aérateurs au-dessus des fenêtres ou intégrés aux fenêtres):

Oui / Non

Ces ventilations sont présentes dans toutes les pièces d'eau:

Oui / Non

Si le logement ne permet pas une aération suffisante, il est considéré indécemment et doit donc être signalé. Vérifier que les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

**Absence
d'aération suffisante
= indice d'indécence
= possible
accompagnement
renforcé**

Q25 Confort d'été:

Le ménage a trop chaud en été dans le logement ?

Oui / Non

L'évaluation énergétique devra prendre en compte la thématique de confort d'été et notamment la possibilité de rafraîchissement via la possibilité d'ouvertures suffisantes et via des protections solaires (volets extérieurs, persiennes, brise-soleil, auvent, etc.).

Présence d'une climatisation:

Oui / Non

Identifier le risque d'atteinte des températures à risque (canicule/grand froid) pour une personne âgée.

**Point de vigilance
sur les préconisations**

ÉTAT GÉNÉRAL DU BÂTI

Pour approfondir, se référer au guide d'aide à l'utilisation de la grille d'évaluation de l'État des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres. Lorsqu'une situation de danger est caractérisée, il convient de prévenir le Maire qui pourra, le cas échéant, mettre en œuvre soit une procédure de péril (péril simple, péril imminent) prévue par les articles L. 511-1 à L. 511-4 du CCH (police spéciale du Maire), soit une injonction de faire pouvant conduire à des travaux d'office (police générale du Maire). Toute situation d'insalubrité doit également être signalée au préfet du département via les guichets uniques des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Attention : le pouvoir de police spéciale du Maire en matière d'habitat indigne peut avoir été transféré au président d'intercommunalité compétent en matière d'habitat. L'organisation des polices administratives pouvant varier d'un territoire à l'autre, il faudra veiller à s'informer sur les autorités compétentes dans la zone du logement concerné.

Q26 Présence de fissure, de déformation ou d'effondrement :

Présence de fissures, de déformation ou d'effondrement des murs, du toit et/ou du sol ?

Oui

Les signes devant alerter sont notamment :

- Des défauts d'horizontalité (sols déformés, des éléments de structures qui ne sont plus horizontaux : linteaux, poutres, balcon...);
- Des défauts de verticalité (éléments de structures qui ne sont plus parfaitement verticaux : poteaux, murs porteurs...);
- Des fissures verticales et obliques (particulièrement sur les éléments de structure ou à la jonction entre les éléments) : signes de surcharge de l'ouvrage ou mouvements différentiels du bâti ;
- Des éléments de charpente dégradés (pourrissement des bois, champignons, gonflements).

Ces situations doivent faire l'objet d'un **signalement aux autorités compétentes dans les meilleurs délais**, notamment dans les cas suivants qui peuvent être le signe d'un péril imminent :

- Lézardes supérieures à 2 mm (quelle que soit leur allure);
- Apparition récente, ce qui est un facteur de gravité ;
- Si la fissure se limite à l'enduit (moindre gravité) ou si elle concerne les éléments de maçonnerie dans toute l'épaisseur, dans ce cas la situation est plus grave.



Dégradation de la structure du bâti = péril = accompagnement renforcé + signalement aux autorités compétentes dans les meilleurs délais

Q27 Risque de chutes d'éléments :

Risque de chutes d'éléments (briques, gouttières, cheminée, antenne, volets, etc.) ?

Oui

Vérification de visu à réaliser de potentiels dangers.

L'existence d'un risque pour les personnes caractérise une situation de péril et doit donc faire l'objet d'un **signalement aux autorités compétentes dans les meilleurs délais**.



Péril = accompagnement renforcé + signalement aux autorités compétentes dans les meilleurs délais

Q28 Infiltrations d'eau (défaut d'étanchéité, remontées depuis le sol, fuite de canalisations...):

Infiltrations d'eau :

Oui / Non

Dans les cas suivants, la situation d'indécence est avérée :

- Le bâti ne protège pas les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ;
- Les menuiseries extérieures et la couverture n'assurent pas la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.



**Infiltration d'eau
= indécence
= accompagnement
renforcé**

Q29 Présence de portes et fenêtres qui ferment mal:

Présence de portes et fenêtres qui ferment mal :

Oui / Non

Une porte ou fenêtre qui ne ferme plus peut être le signe d'une déformation de la structure: **signalement aux autorités compétentes dans les meilleurs délais.**

Si le problème de fermeture ne provient pas d'une déformation du cadre mais de l'élément lui-même et que des fenêtres ou portes ferment mal ou présentent des carreaux cassés (étanchéité à l'air insuffisante), il peut s'agir d'une situation d'indécence.

Si le problème de fermeture est dû à une inadaptation à la situation d'un des occupants du ménage: mettre en place un dispositif adapté (spécifique) à une personne handicapée/âgée (automatisation des volets, poignées préhensibles).



**Déformation structure
= péril
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes dans
les meilleurs délais**



**Proposition AMO
Adaptation si le ménage
éligible**

CONDITIONS SANITAIRES ET D'UTILISATION DU LOGEMENT

Se référer au Règlement sanitaire départemental (RSD) qui fixe les règles techniques d'hygiène qui ne sont pas précisées dans d'autres textes. C'est le maire qui contrôle le respect de ces règles.

Q30 Pièces de vie du logement:

Certaines pièces de vie du logement sont-elles situées en sous-sol

Oui / Non Préciser lesquelles:

Certaines pièces de vie ne disposent pas d'une fenêtre permettant un éclairage naturel par temps clair

Oui / Non Préciser lesquelles:

Certaines pièces de vie n'ont pas une hauteur de plafond minimum de 2,20 m.

Oui / Non Préciser lesquelles:

Se référer au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Article 2.

Pièces de vie interdites en sous-sol « dont la hauteur sous plafond est insuffisante, dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe ne peuvent être mises à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux » (article L. 1331-22 du code de la santé publique).

NB: cela reste possible s'il s'agit d'une pièce annexe (bureau, salle de jeux, buanderie).

PIÈCE DE VIE NON CONFORME = INDÉCENCE

Indécence =
accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes

Q31 Accès à l'eau potable à l'intérieur du logement:

Existe-t-il un accès à l'eau potable à l'intérieur du logement ?

Oui / Non

À l'eau chaude sanitaire ?

Oui / Non

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Article 3.

Un logement n'ayant pas d'accès à l'eau potable ou à un point d'eau chaude sanitaire est un logement indécence.

Indécence =
accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes

Q32 Présence de nuisibles (cafards, rongeurs, punaises de lit, etc.):

Des nuisibles sont-ils présents au domicile ?

Oui / Non

Sur les questions de nuisibles, les ADIL répondent aux questions des locataires, des bailleurs, comme à celles des propriétaires occupants.

PRÉSENCE DE NUISIBLES = INSALUBRITÉ

Insalubrité =
accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes

Q33 Présence de WC et de salle d'eau à l'intérieur du logement :

Présence d'un WC et d'une salle d'eau à l'intérieur du logement ?

Oui / Non Préciser :

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Article 3.

La non-présence d'un WC et d'une salle d'eau à l'intérieur du logement est un critère d'indécence.

ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ET DE CONFORT INSUFFISANTS = INDÉCENCE



**Indécence =
accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes**

Q34 Les canalisations sont fréquemment bouchées :

Oui / Non

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Article 3.

Si les installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes n'empêchent pas le refoulement des odeurs et des effluents et ne sont pas munies de siphon, il s'agit d'un critère d'indécence.

ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ET DE CONFORT INSUFFISANTS = INDÉCENCE



**Indécence =
accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes**

Q35 Entretien du logement et/ou des parties communes insuffisant (propreté, encombrement, etc.):

Oui / Non

Se référer aux préconisations du règlement sanitaire départemental (RSD) sur la présence d'un espace de stockage des déchets (local poubelle pour le collectif ou stockage séparé des pièces de vie pour l'individuel : garage ou extérieur) et collecte régulière, sur son entretien ou la fréquence des collectes (en fonction de la fréquence fixée par la zone), l'accumulation de déchets ou d'encombrants.

Est susceptible de générer des risques pour la santé et la sécurité par la prolifération de nuisibles ou encore la propagation d'un incendie.

NON-CONFORMITÉ AU RSD = INDÉCENCE



**Indécence
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes**

Q36 Diagnostics du logement :

Existence de diagnostic sur le logement

- Diagnostic révélant la présence d'amiante accessible ou de risques d'exposition au plomb. À noter, le repérage d'amiante avant travaux (RAAT) est obligatoire depuis le 19 juillet 2020 (attention celui-ci est différent du diagnostic amiante).
- Plomb : prévoir des travaux correctifs si immeuble construit avant 1975 + diagnostic plomb positif + peinture écaillée dans le logement ou les parties communes.
- Risque naturel : si absence de diagnostic vérifier sur : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>
- Inondation : prescriptions spécifiques sur réseau électrique RDC.

L'existence d'un risque pour la santé des occupants caractérise une situation d'indécence et doit donc faire l'objet d'un **signalement aux autorités compétentes**.



**Insalubrité
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes**

SÉCURITÉ DES PERSONNES DANS LE LOGEMENT

Lorsqu'une situation de danger est caractérisée, il convient de prévenir le Maire qui pourra, le cas échéant, mettre en œuvre soit une procédure de péril (péril simple, péril imminent...) prévue par les articles L. 511-1 à L. 511-4 du CCH (police spéciale du Maire), soit une injonction de faire pouvant conduire à des travaux d'office (police générale du Maire).

RISQUE INCENDIE, FUMÉES ET MONOXYDE DE CARBONE :

Q37 Détecteurs, raccordements d'appareils à gaz, chaudière et chauffages d'appoint :

Le logement est équipé de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée :

Oui / Non

Le détecteur avertisseur autonome de fumée est obligatoire dans tous les logements (modalités dans l'arrêté du 5 février 2013).

Des raccordements (alimentation et évacuation) d'appareils à gaz sont-ils inadéquats (tuyaux de gaz périmés), chaudière non entretenue :

Oui / Non

Des chauffages d'appoint sont-ils utilisés :

Oui / Non

L'utilisation de chauffages d'appoint représente :

- Un risque CO si chauffage hydrocarbure ;
- Un risque électrique si installation non dimensionnée pour chauffage électrique ;
- Des signes de logement « passoire énergétique » ;
- Des signes de précarité énergétique du ménage.



**Risque incendie = péril
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes dans
les meilleurs délais**

Q38 Accès et évacuations :

- Accessibilité difficile aux dispositifs et engins de secours

Oui / Non

- Évacuation complexe (une seule sortie, étroite, non protégée, pas de fenêtres, etc.)

Oui / Non

Si le logement présente les caractéristiques ci-dessous, il y a alors un danger pour les occupants du logement :

- Accessibilité difficile aux dispositifs et engins de secours ;
- Évacuation complexe (une seule sortie, étroite, non protégée, pas de fenêtres, etc.) ;
- Absence de disjoncteur avec différentiel ou présence de fils à nu (Q39) ;
- Raccordements inadéquats (alimentation et évacuation) d'appareils à gaz (Q37).



**Risque incendie = péril
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes dans
les meilleurs délais**

RISQUE ÉLECTRIQUE

Q39 Installation électrique:

Si présence de diagnostic électrique, repérer le nombre d'anomalies/ remarques ainsi que le niveau de risque mentionné.

NB: diagnostic obligatoire en cas de vente pour tous les logements dont les installations intérieures électriques ont plus de 15 ans (« état des installations intérieures électriques de plus de 15 ans »).

Une mise en sécurité de l'installation électrique doit respecter 6 points clés (voir préconisation de l'association Promotelec):

- 1. Présence d'un disjoncteur général facilement accessible.
- 2. Tous les circuits sont protégés par un module différentiel associé à une prise de terre (permet de détecter les fuites de courant et de protéger l'ensemble de l'installation électrique).
- 3. Présence, à l'origine de chaque circuit, d'un disjoncteur de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs (il s'agit des disjoncteurs situés au tableau électrique avec un calibre adapté à la section des fils électriques qui en partent).
- 4. Une installation électrique adaptée aux locaux contenant une baignoire ou une douche (liaison équipotentielle).
- 5. Absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension (fils dénudés, prise de courant cassée, etc.).
- 6. Aucun câble apparent ou dénudé, les fils électriques sont protégés par des conduits, des moulures, des plinthes en matière isolante.

NB: le raccordement de la cuisine seule est insuffisant pour le fonctionnement des principaux équipements de la vie quotidienne. La présence de multiprises en cascade est le signe d'une installation non adaptée.



**Risque électrique = péril
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes dans
les meilleurs délais**

RISQUE POUR LES PERSONNES

Q40 Risques de chutes:

Les escaliers sont-ils en mauvais état/déformés/dangereux, avec risques de chutes? Oui / Non

Présence de rampe/de garde-corps? Oui / Non

Les risques de chutes peuvent être appréhendés au regard des critères suivants:

- La stabilité et l'affaissement, c'est-à-dire les conditions de sa fixation;
- L'usure et l'état des marches;
- La présence d'une rampe conforme et fiable. La conception des garde-corps et rampes peut être à l'origine d'une réduction du nombre d'accidents et de la gravité des dommages;
- L'existence de paliers;
- L'éclairage: la présence d'un bon éclairage en bas et en haut de l'escalier permet à l'utilisateur de bien identifier les dimensions des marches afin de réduire les risques de chutes;
- La pente: les possibilités de chutes sont réduites lorsque le pas se trouve entre 280 mm et 360 mm, et la hauteur entre 100 et 180 mm. Les accidents arrivent plus fréquemment lorsque la pente est supérieure à 42°;
- Un défaut de conception: la forme et les dimensions des rebords conditionnent la fréquence des chutes, le type de surface peut permettre de glisser plus facilement;
- La hauteur de soupente, ou échappée. Elle doit être égale au moins à 2 mètres.



**Risque pour
les personnes = péril
= accompagnement
renforcé + signalement
aux autorités
compétentes dans
les meilleurs délais**