

# Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Mode d'emploi



# Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

## Mode d'emploi

---

### Dans la même collection :

- Maîtrise de l'énergie et la précarité énergétique en opérations programmées
- Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées
- Traitement des copropriétés en opérations programmées
- Les opérations de restauration immobilière

Disponible sur le site internet [www.anah.fr](http://www.anah.fr), rubrique "Les publications > Les guides méthodologiques"

# Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>		
1.1 Contexte	4		
1.1 Finalité de la grille	4		
<b>2. La grille d'évaluation dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé</b>	<b>5</b>		
2.1 Acteurs et ingénierie	5		
2.2 Compétences des opérateurs et responsabilités	6		
<b>3. Description de la "Grille d'évaluation de l'état de la dégradation de l'habitat"</b>	<b>7</b>		
3.1 Contenu de la grille	7		
3.2 Le système de notation	16		
<b>4. Le diagnostic technique du bâti</b>	<b>18</b>		
4.1 Le contenu d'un diagnostic	18		
4.2 L'inspection des désordres dans le bâtiment	19		
4.3 Conclusion	22		
		<b>5. Comment renseigner la grille ?</b>	<b>23</b>
		5.1 Saisie des données pour chaque grille	23
		5.2 Exemples d'évaluation de dégradation (bâtiment collectif, logement, maison individuelle)	25
		<b>6. Les limites de la grille d'évaluation de la dégradation</b>	<b>30</b>
		6.1 Le champ d'utilisation de la grille	30
		6.2 Différence entre la grille d'évaluation de la dégradation et la grille insalubrité	30
		6.3 Signalements	30
		<b>7. LEXIQUE - Aide à la compréhension des champs de la grille</b>	<b>31</b>
		7.1 Termes généraux	31
		7.2 Immeuble collectif et maison individuelle	31
		7.3 Logement et maison individuelle	31

# 1.

# Introduction

## 1.1 Contexte

La réforme du régime des aides adopté par l'Anah répond à la volonté de renforcer l'action de l'Agence autour de trois priorités :

- le traitement de l'habitat dégradé et indigne ;
- la rénovation thermique des logements des plus modestes et la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le nouveau régime des aides pour les travaux de réhabilitation des logements du parc privé nécessite de recourir à la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Cette grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est le fruit d'un groupe de travail piloté par l'Anah et composé de nombreux acteurs intervenant dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat : réseaux opérateurs, instructeurs, architectes assurant les expertises techniques et juridiques. Après un premier recensement des divers outils de diagnostic technique utilisés sur le terrain et plusieurs échanges sur les pratiques d'évaluation de l'état du bâti, cet outil a été élaboré.

Une expérimentation *in-situ* sur des logements aux caractéristiques architecturales et aux niveaux de dégradation différents a permis de préciser les critères d'évaluation, d'adapter l'outil à tous types d'habitat et de s'assurer de l'appropriation de l'outil par les acteurs tels que les instructeurs et les opérateurs.

## 1.2 Finalité de la grille

Pour garantir l'efficacité de son intervention et celle des collectivités sur l'habitat dégradé, l'Anah a instauré un outil qui permet d'évaluer le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble sur la base d'un diagnostic technique préalable. Suivant le niveau de dégradation observé (moyenne ou très importante), un taux spécifique de subvention pourra être mobilisé pour le financement des travaux.

À partir du diagnostic technique réalisé sur site, les données relatives à l'état de l'ouvrage sont répertoriées dans une grille qui évalue globalement l'ampleur des dysfonctionnements pour donner lieu à un indicateur de dégradation. La grille d'évaluation de la dégradation s'insère au sein d'un rapport d'analyse qui contient notamment les photographies ainsi que des précisions sur les éléments de diagnostic technique utiles pour asseoir l'appréciation générale portée sur l'état de dégradation.

Le rapport d'analyse et la grille d'évaluation de la dégradation qui l'accompagne constituent donc un outil majeur du nouveau régime des aides et répondent ainsi à différents enjeux :

- définir un niveau de dégradation du logement/du bâtiment, justifiant une intervention renforcée (subvention majorée) ;
- connaître l'état initial de l'ouvrage pour que coïncident le programme de travaux et les dysfonctionnements du bâti ;
- uniformiser les pratiques des opérateurs dans l'évaluation des situations ;
- établir un lien entre le diagnostic réalisé sur le terrain et l'action de l'Anah.

Ce guide méthodologique pour la bonne utilisation de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est destiné aux services déconcentrés de l'État (DDT), aux collectivités maîtres d'ouvrages des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé et aux opérateurs assurant l'accompagnement des propriétaires privés pour la réalisation des travaux.

Il précise le contexte d'utilisation de cet outil par les différents acteurs dans l'élaboration du dossier, décrit la grille d'évaluation, son contenu ainsi que son système de notation, donne quelques indications sur le diagnostic technique préalable, nécessaire avant de compléter la grille, et déroule des cas concrets d'utilisation sur des logements et immeubles.

# La grille d'évaluation dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

## 2.1 Acteurs et ingénierie

L'amélioration de l'habitat du parc privé et le traitement des logements dégradés impliquent un investissement de tous les acteurs intervenant dans le processus de financement des travaux de réhabilitation.

L'Anah finance les études et les programmes engagés localement par les collectivités pour repérer les besoins d'interventions sur le parc privé (situations d'insalubrité, absence de décence, copropriétés en difficulté, précarité énergétique...) et offrir aux propriétaires un accompagnement complet pour les aider à réaliser les travaux.

La qualité et la pertinence des dispositifs incitatifs d'amélioration de l'habitat reposent avant tout sur une ingénierie pluridisciplinaire, sociale, technique, financière, administrative, juridique.....

Cette ingénierie peut être assurée par un opérateur dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'OPAH pilotée par la collectivité et financée par l'Anah ou dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage en secteur diffus. Ces missions s'avèrent indispensables pour aider les propriétaires dans l'élaboration de leur projet et dans le montage des dossiers de subvention. En effet, les difficultés financières des propriétaires, leur méconnaissance des problématiques liées au logement, le niveau de dégradation du bâti, les spécificités de l'architecture des bâtiments anciens nécessitent un accompagnement tout au long du processus.

L'utilisation de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat s'intègre dans le processus d'accompagnement du propriétaire. Quel que soit le cadre contractuel dans lequel l'ingénierie se déploie, elle propose les missions d'accompagnement suivantes : aide à la décision, aide à l'élaboration du projet de travaux, montage des dossiers de financements et des dossiers de paiement.

### 2.1.1 Le rapport d'analyse

Le grille d'évaluation de la dégradation est intégrée dans un rapport d'analyse. Outre la grille, le rapport d'analyse doit comporter un reportage photographique illustrant notamment les éléments les plus dégradés, ainsi que les informations suivantes :

- adresse de l'immeuble ou du logement ;
- identification des lieux (parties communes, parties privatives) ;
- le cas échéant, dénomination de l'opération programmée ;
- nom de l'organisme établissant le rapport ;
- adresse de l'organisme ;
- date de la visite des lieux ;
- nom et qualité du professionnel qualifié ayant réalisé et renseigné la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Il sera complété de tout élément de diagnostic technique permettant d'asseoir l'appréciation générale portée sur la dégradation.

Le rapport doit être daté et signé.

### 2.1.2 L'auteur du rapport d'analyse

La réalisation du rapport d'analyse et de la grille d'évaluation est assurée dans le cadre des prestations d'accompagnement dont le demandeur peut bénéficier pour l'élaboration et la mise en œuvre de son projet.

Le remplissage de la grille et la rédaction du rapport d'analyse peuvent être en théorie assurés par tout type de structures prestataires (dès lors que celles-ci possèdent en leur sein les personnels techniquement qualifiés) et, en premier lieu, les opérateurs de suivi-animation ou, en secteur diffus, les opérateurs de prestations d'AMO subventionnables qui ont vocation à assumer ces missions :

- en secteur programmé, la prestation d'accompagnement est gratuite pour le demandeur, celui-ci a tout intérêt à faire appel à l'opérateur en charge du suivi-animation ;
- en secteur diffus, le propriétaire doit faire appel à un prestataire qualifié et indépendant. La rémunération de l'opérateur au titre du remplissage de la grille ne l'assure aucunement d'un résultat favorable pour la suite de son dossier ;
- pour des projets visant à résoudre une situation de dégradation très importante, les propriétaires occupants sont, sauf cas de maîtrise d'œuvre obligatoire, tenus d'intégrer à leur projet une prestation d'accompagnement exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'un complément de subvention AMO directement au bénéficiaire de l'aide aux travaux.

Le rapport d'analyse doit être réalisé par un professionnel qualifié (technicien qualifié, architecte).

Les organismes susceptibles de réaliser ces prestations sont :

- les organismes ayant la qualité d'opérateurs de suivi-animation (secteur programmé : OPAH et PIG). Le cahier des charges émis par le maître d'ouvrage de l'opération programmée devrait comporter des prescriptions au sujet du remplissage de la grille ;
- les organismes réalisant dans le secteur diffus de prestations d'AMO subventionnables, agréés au titre de l'article L. 365-3 du CCH (exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique).

Dans le cas où le rapport d'analyse aurait été réalisé, indépendamment d'une opération programmée ou d'une prestation d'AMO subventionnable, par un organisme inconnu du service instructeur, il est recommandé à ce dernier de prendre contact avec la structure concernée, afin de s'assurer qu'elle dispose de personnels qualifiés pour effectuer les visites et renseigner les grilles d'évaluation de la dégradation.

Des contrôles sur la qualité des prestations exécutées au titre du rapport d'analyse pourront être organisés par les services du siège de l'Anah.

La rapport d'analyse, réalisé dans les conditions ci-dessus, permet à l'Anah de s'assurer de l'état de dégradation du logement. Ses conclusions auront donc, la plupart du temps, un impact sur l'éligibilité du projet (propriétaire bailleur) ou sur la modalité de financement applicable (accès à la modalité "travaux lourds"). Il n'en reste pas moins que seule l'autorité décisionnaire localement compétente pour l'attribution des aides de l'Anah est responsable de la teneur de la décision prise et du calcul de l'aide pouvant être octroyée.

## 2.2 Compétences des opérateurs et responsabilités

**La mise en place de la grille d'évaluation de la dégradation a pour objectif d'améliorer la qualité d'un projet qui fait l'objet d'une demande de subvention.** Aussi le rôle de l'opérateur est-il fondamental dans le processus d'élaboration du projet.

Il est notamment chargé d'apporter, dans le cadre de sa mission de conseil et d'assistance technique, une connaissance de l'état du logement ou de l'immeuble et des conseils sur les travaux à réaliser. Il doit également s'assurer de la cohérence du programme de travaux, au regard des dysfonctionnements observés dans le logement, pour permettre au propriétaire de choisir la meilleure option en termes de travaux.

Pour s'assurer du bon usage de la grille, la structure qui remplit la fonction d'opérateur doit donc garantir la compétence de ses agents-utilisateurs intervenant dans les différents champs de l'accompagnement, notamment celui des missions techniques.

Par ailleurs, la structure en question doit prendre les dispositions nécessaires en termes d'assurances pour couvrir les responsabilités inhérentes aux différentes missions. En effet, les opérateurs qui assurent ces missions sont de plus en plus impliqués dans la conception et la mise en œuvre technique des projets, *a fortiori* quand l'opération n'est pas suivie par un maître d'œuvre.

# 3.

## Description de la "Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat"

L'objectif de l'outil "Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat" est d'apprécier l'état d'un logement ou d'un immeuble par une évaluation de la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti. Elle ne tient pas compte de l'aspect sanitaire, environnemental, d'usage ou d'occupation (critères par ailleurs fortement représentés dans la grille insalubrité). Elle vise uniquement à pointer la dégradation physique du bâti et s'applique à tout type d'habitat quelle que soit son époque de construction.

Il a été élaboré 3 types de grilles afin de s'adapter aux différentes formes d'habitat :

- l'immeuble collectif ;
- le logement situé dans un immeuble collectif ;
- la maison individuelle.

Chaque grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat réalisée doit être accompagnée d'un reportage photo pour illustrer les désordres constatés sur les éléments et faciliter la compréhension des valeurs élevées de dégradation.

### 3.1 Contenu de la grille

La grille, qui répond à une logique technique de visite, est composée de plusieurs parties : voir p. 8 et 9.

L'outil d'évaluation distingue deux types d'éléments :

- les éléments dits "majeurs" correspondent aux ouvrages ou équipements principaux d'un logement ou d'un immeuble, dont les dysfonctionnements impactent fortement la dégradation (structure, toiture, réseaux...);
- les autres éléments.

Les éléments majeurs influant sur la dégradation varient selon le type d'habitat :

**Grille "maison individuelle"** : 6 parties avec 35 éléments à renseigner comprenant 24 éléments majeurs, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation

- 1. Gros œuvre : sur 8 éléments, dont 7 majeurs ;
- 2. Étanchéité, isolation, ventilation : sur 8 éléments, dont 3 majeurs ;
- 3. Réseaux : sur 5 éléments, dont 5 majeurs ;
- 4. Équipements : sur 6 éléments, dont 6 majeurs ;
- 5. Organisation fonctionnelle, spécificités techniques du logement : sur 5 éléments, dont 3 majeurs ;
- 6. Autres : sur 3 éléments, dont 0 élément majeur.

**Grille "bâtiment collectif (parties communes)"** : 5 parties avec 32 éléments à renseigner, comprenant 20 éléments majeurs, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation

- 1. Gros œuvre : sur 9 éléments, dont 8 majeurs ;
- 2. Étanchéité, isolation, finitions : sur 8 éléments, dont 3 majeurs ;
- 3. Réseaux : sur 5 éléments, dont 5 majeurs ;
- 4. Équipements : sur 4 éléments, dont 4 majeurs ;
- 5. Autres : sur 6 éléments, dont 0 majeur (aucun élément majeur).

**Grille "logement en bâtiment collectif (parties privatives)"** : 5 parties avec 24 éléments à renseigner comprenant 16 éléments majeurs, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation

- 1. Organisation fonctionnelle, spécificités techniques du logement : sur 6 éléments, dont 4 majeurs ;
- 2. Menuiseries et ventilation : sur 5 éléments, dont 2 majeurs ;
- 3. Réseaux : sur 4 éléments, dont 4 majeurs ;
- 4. Équipements : sur 6 éléments, dont 6 majeurs ;
- 5. Autres : sur 3 éléments, dont 0 majeur.

## Grille "bâtiment collectif (parties communes)"

**A** un encart "descriptif général" destiné à apporter les informations globales sur l'évaluation (date de l'évaluation, nom de l'organisme évaluateur), sur le logement ou l'immeuble (adresse, date de construction, surface, nombre de pièces et de niveaux, consommation énergétique...)

**C** les éléments à décrire à la suite du diagnostic technique réalisé, répertoriés par famille selon le type d'habitat (gros œuvre, réseaux, équipements, étanchéité...) qui doivent être renseignés sur leur niveau de dégradation

### Nota

Pour les éléments absents ou inexistants et dont l'absence n'impacte pas l'évaluation physique du logement ou du bâtiment, il faut indiquer "SO" (soit Sans Objet) dans la note d'état de l'élément concerné.

A Descriptif général			
Adresse :		Lons-le-Saunier	Année de construction :
Date de l'évaluation :		23/07/10	Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier :
Nom de l'organisme évaluateur :		Jura Habitat	Nom du bâtiment sur lequel porte l'évaluation :
			Nombre de niveaux (hors sous-sol et combles non aménagés) :
			Consommation énergétique en kWh/m <sup>2</sup> .an avant travaux :

C ÉLÉMENTS		
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer	
I. Gros œuvre	<b>1. Fondations</b>	
	1.1. En sous-œuvre	
	<b>2. Structure</b>	
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux)	
	2.2. Planchers	
	2.3. Charpente (dont chevrons)	
	2.4. Escaliers	
	2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)	
	<b>3. Couverture</b>	
	3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoises...)	
	3.2. Gouttières et descentes	
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)	
	II. Étanchéité, isolation, finitions	<b>4. Étanchéité des murs</b>
		4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)
		4.2. Humidité tellurique des murs
<b>5. Isolation thermique des parois et menuiseries</b>		
5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont les combles)		
5.2. Fenêtres (parties communes)		
5.3. Porte d'entrée, porche et sas		
<b>6. Finitions en parties communes</b>		
6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds		
6.2. Revêtements de sol		
6.3. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)		
III. Réseaux	<b>7. Installation électrique</b> (dont tableau et raccordement à la terre)	
	<b>8. Installation gaz</b> (dont la ventilation)	
	<b>9. Conduit de ventilation</b> (VMC ou autres)	
	<b>10. Alimentation d'eau potable</b>	
	<b>11. Évacuation des eaux usées</b> (dont raccordements)	
IV. Équipements	<b>12. Chauffage collectif</b>	
	<b>13. Production d'eau chaude collective</b>	
	<b>14. Installation sécurité incendie</b> (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	
	<b>15. Ascenseur</b>	
V. Autres	16. Sols cour collective	
	17. WC communs	
	18. Locaux communs (dont techniques, vélos, poussettes)	
	19. Caves (cloisonnement)	
	20. Conduits d'évacuation déchets/local poubelles	
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)	
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	



**À compléter**

1900
1
Bâtiment C
4
G

**B**

**Descriptif technique, précisions des éléments manquants et spécificités**

- Cette monopropriété est composée d'un immeuble principal et d'une extension qui abrite l'escalier.
- L'ensemble (au total 6 log.) dispose d'éléments architecturaux particuliers (coursives, balustrade, bow-window).
- Ces éléments, qui ne forment pas un ensemble homogène, posent des problèmes de sécurité.
- Leurs reprises sont coûteuses et une partie de ces éléments est vouée à la démolition.
- L'opération intègre la démolition partielle et une rénovation des parties communes (cage d'escalier).
- Une réhabilitation et mise aux normes des logements est prévue en parallèle.

**D**

**CRITÈRES À RENSEIGNER**

Note d'état	Ampleur des désordres	Prorata d'éléments concernés	Nb de niveaux concernés
0	0%		
1	50%		4
1	100%	1	
1	25%		
1		1	4
1		1	
1	25%		
1	25%	1	
0		1	
3	25%		4
0	0%		4
3	100%	1	4
3		1	
3		1	
3	100%		4
1	100%	1	4
1	100%	1	4
3	100%		4
3	100%		4
SO	0%		4
3	50%		4
3	100%		4
SO	0%		4
SO	0%		4
3	100%		4
SO		1	
1	100%	1	
3		1	
0		1	
0		1	
1		1	
3	100%	1	

**E**

**NOTES CALCULÉES**

Note de dégradation	Valeur maximale de référence
0	3
2	12
1	3
0,25	3
4	12
1	3
0,25	3
0	3
3	12
0	12
12	12
3	3
3	3
12	12
4	12
4	12
12	12
12	12
SO	-
6	12
12	12
-	-
-	-
12	12
-	-
1	3
3	3
0	3
0	3
1	3
3	3
11,75	201

20

1,55

111,75

201

Note de dégradation des éléments majeurs (DM) **52%**

**F**

Note de dégradation générale (DG) **56%**

**G**

Indicateur de dégradation (ID) **0,54**

**H**

**B un espace libre** permettant à l'opérateur d'inscrire des indications ou observations techniques en complément de l'évaluation pour expliquer ou étayer la notation

**D les critères à renseigner :** note d'état, ampleur des désordres, prorata d'éléments concernés, nombre de niveaux/pièces du logement ou de l'immeuble

**E les notes calculées :** la note de dégradation (résultat issu du renseignement des critères à la suite de l'évaluation) et la note correspondant à la valeur maximale de référence (note de dégradation maximale qui peut être obtenue sur le logement ou l'immeuble)

**F la note de dégradation des éléments majeurs (DM) :** issue du résultat des notes d'état de ces éléments uniquement

**G la note de dégradation générale (DG) :** issue du rapport entre la note de dégradation et la valeur maximale de référence (intégrant l'ensemble des éléments)

**H indicateur de dégradation (ID) :** issu des deux notes (DM et DG). Les zones de dégradation sont prédéfinies par l'Anah selon 3 catégories :  
 - dégradation inexistante ou faible ;  
 - dégradation moyenne ;  
 - dégradation très importante.

## Synthèse des éléments à renseigner selon les grilles

Type de grille d'évaluation	Ensemble des éléments retenus	dont éléments majeurs	Représentativité des éléments influents sur l'ensemble
Maison individuelle	35	24	68%
Bâtiment collectif	32	20	63%
Logement en collectif	24	16	66%

## 3.2 Le système de notation

Les éléments de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat sont à évaluer selon les cas sur **les 3 critères suivants** : "note d'état", "ampleur des désordres", "prorata des éléments concernés".

Les deux premiers, à remplir pour tous les éléments, permettent de décrire globalement l'état de l'élément et l'ampleur des dysfonctionnements. Le suivant, affecté uniquement aux éléments quantifiables, permet de mesurer le niveau de l'intervention sur la partie ou l'ensemble des composants suivant le nombre de niveaux ou le nombre de pièces du logement ou bâtiment.

Les éléments dont l'influence dans la dégradation est considérée comme forte sont signalés dans la colonne "**éléments majeurs impactant la dégradation**".

### 3.2.1 Détail des critères à renseigner pour mesurer la dégradation

#### ■ La note d'état

Elle permet de décrire l'état de chacun des éléments, quel que soit leur niveau de dégradation :

- 0 bon état, aucune intervention nécessaire ;
- 1 état nécessitant une intervention (reprise sans remplacement) ;
- 2 état nécessitant une intervention mixte (une reprise ponctuelle sur une partie et un remplacement à neuf sur l'autre par exemple) ;
- 3 état nécessitant un remplacement (à neuf) ou en cas d'absence d'élément nécessitant impérativement une création.

Pour les éléments absents ou inexistantes et dont l'absence n'impacte pas l'évaluation physique du logement ou du bâtiment, il faut indiquer "SO" (soit Sans Objet) dans la note d'état de l'élément concerné. Pour les éléments non visités ou non vus, il faut indiquer "NV" (soit Non Visité).

#### ■ L'ampleur des désordres

Exprimé en pourcentage, ce taux permet de qualifier l'ampleur des désordres observés et de préciser la note d'état :

- 25% désordres ponctuels ou isolés, dysfonctionnements limités ;
- 50% désordres importants, dysfonctionnements sur une grande partie de l'élément ;
- 100% désordres généralisés, totalité de l'élément concerné.

#### ■ Prorata d'éléments concernés

Cette note exprimée de 0 à 1 indique quelle part des éléments sont concernés par la dégradation, par exemple :

- 0 aucun élément n'est concerné par la dégradation ;
- 0,2 (20%) un élément sur 5 est concerné par la dégradation ;
- 1 (100%) 5 éléments sur 5 sont concernés par la dégradation.

Cette indication ne concerne pas tous les éléments.

#### ■ Nombre de pièces / niveaux concernés

Ce nombre est fixe, il indique le nombre de pièces ou d'étages du bâtiment ou du logement. En revanche, il ne concerne pas tous les éléments.

Il se complète automatiquement pour chaque élément à partir des informations renseignées dans le descriptif général.

Pour chaque élément ainsi renseigné, sont calculées :

- une note de dégradation, égale au produit de la note d'état et, selon le cas, de la note d'ampleur des désordres, du prorata d'éléments concernés et du nombre de pièces ou niveaux concernés ;
- une valeur maximale de référence, qui correspond au produit de la note de dégradation maximale (3) pouvant être attribuée à un élément et, le cas échéant, du nombre de pièces ou de niveaux concernés.

### 3.2.2 L'indicateur de dégradation

L'évaluation de la dégradation d'un logement ou d'immeuble repose sur l'appréciation in fine de 2 notes : "la note de dégradation des éléments majeurs" (DM) et la "note de dégradation générale" (DG).

■ La "**note de dégradation des éléments majeurs**" (DM) permet de mesurer le niveau d'intervention nécessaire sur les éléments majeurs. Elle est égale au rapport entre la moyenne des différentes notes d'état des éléments majeurs (0 à 3) et la note d'état la plus élevée (3). Cette note reste indicative et doit être appréciée au regard de "la note de dégradation générale" (DG).

■ La "note de dégradation générale" (DG) permet d'apprécier la dégradation sur l'ensemble des éléments. Elle est égale au rapport entre la somme des notes de dégradation de chaque élément et la somme des notes de dégradation maximales pouvant théoriquement être attribuées à chaque élément (valeur maximale de référence).

■ Ces deux notes (DM) et (DG) permettent de définir l'"indicateur de la dégradation" (ID) et de situer le logement ou l'immeuble selon les 3 niveaux de dégradation définis par l'Anah : "dégradation inexistante ou faible", "dégradation moyenne" ou "dégradation très importante".

ID représente la distance entre le point de dégradation le plus élevé (0 : DM = 100%, DG = 100%) et le point de dégradation de l'ouvrage évalué.

**Formule ID :**

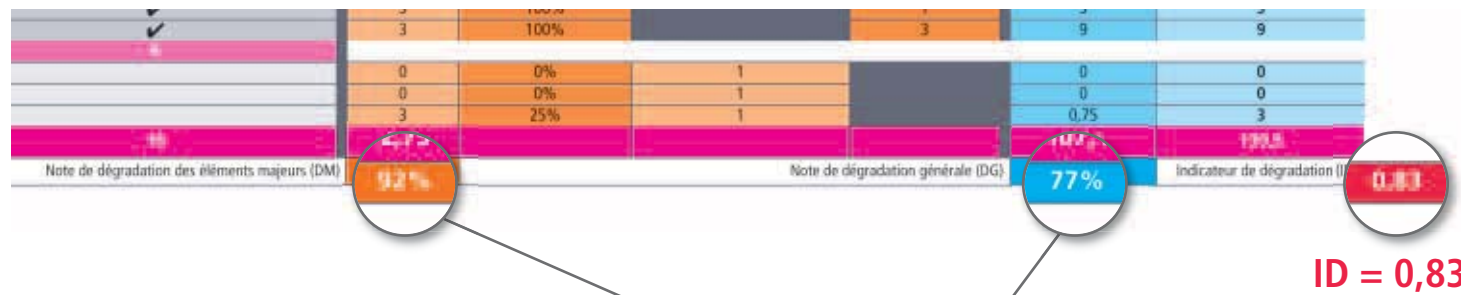
$$ID = 1 - \sqrt{\frac{(1-DM)^2 + (1-DG)^2}{2}}$$

Si  $ID < 0,40$  alors dégradation inexistante ou faible

Si  $0,40 \leq ID < 0,55$  alors dégradation moyenne

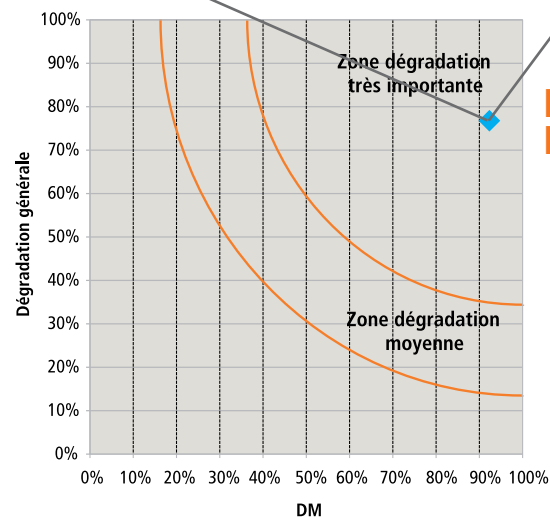
Si  $ID \geq 0,55$  alors dégradation très importante

**Représentation graphique de la dégradation du bâtiment**



**NOTA BENE :**

L'évaluation de la dégradation nécessite la réalisation au préalable d'un diagnostic technique sur site présentant une analyse des désordres et des dysfonctionnements de l'ensemble des éléments listés dans la grille. S'il y a plus de trois éléments forts non renseignés (car difficulté d'accès pour observer les désordres par exemple), les notes de dégradation restent partielles donc irrecevables.



**DM = 92%**  
**DG = 77%**

**ID = 0,83**

# 4.

# Le diagnostic technique du bâti

## 4.1 Le contenu d'un diagnostic

Afin de renseigner correctement la grille, un diagnostic technique préalable du bâti, réalisé sur le terrain, est nécessaire pour constater l'état des ouvrages et estimer le besoin d'intervention.

Les bâtiments sont soumis à un processus permanent de dégradation physique sous l'effet des agressions extérieures d'une part et de l'usage des occupants d'autre part. La dégradation progressive des matériaux et équipements est imputable aux :

- facteurs climatiques (le soleil, la pluie, la neige, la grêle, le vent, le gel, l'air salin en bord de mer...);
- facteurs biologiques et chimiques (les mousses, les lierres, les racines des arbres, et autres végétaux);
- facteurs atmosphériques (la pollution de l'air);
- facteurs humains : le comportement, bon ou mauvais, des usagers (obstruction des ventilations, sur-occupation, absence d'entretien préventif ou curatif...).

Chacun des désordres doit être identifié et faire l'objet d'une préconisation respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment afin d'obtenir une réhabilitation pérenne et de qualité.

Avant tout projet de réhabilitation, une vision d'ensemble est indispensable pour avoir une bonne connaissance du bâtiment et de ses éléments constructifs.

Le diagnostic technique nécessite une démarche progressive, allant de la simple observation visuelle des désordres jusqu'au diagnostic détaillé qui permet d'élaborer le projet de réhabilitation ou d'amélioration.

Les étapes à suivre dans tout processus de diagnostic du bâti sont :

- **le diagnostic général préalable**, qui consiste à réaliser lors d'une visite un relevé des principaux éléments du bâti, une première évaluation de l'état du bâtiment et à repérer les besoins en études spécifiques complémentaires ;
- **les études approfondies ou spécifiques** (sondages, témoins...), qui récoltent toutes les informations permettant de confirmer les désordres observés dans le bâtiment lors du diagnostic préalable ;
- **le diagnostic complet**, qui consiste à analyser les informations issues du diagnostic préalable et des études spécifiques pour déterminer les besoins en travaux (réhabilitation ou amélioration).

Le diagnostic doit comprendre :

- **une présentation générale de l'immeuble ou du logement** : situation, environnement, caractéristiques urbaines et type d'occupation ;
- **une description du bâti** : âge de l'immeuble, évolution historique, composition, nombre de bâtiments, nombre d'étages, de logements, surface, ainsi que les modes de construction ;
- **une description des éléments et de leurs désordres** : examen des différents éléments : type d'équipement, technique de mise en œuvre (gros œuvre, réseaux...), matériaux et état de conservation ainsi qu'une description et interprétation des désordres constatés ;
- **les préconisations de travaux répondant aux dysfonctionnements.**

Connaître la date de construction de l'immeuble permet de comprendre certains systèmes constructifs et d'apporter des informations indispensables à l'analyse des pathologies.

Les données recueillies lors de l'inspection visuelle de l'édifice, par le diagnostic du bâtiment et par l'étude des documents techniques, permettent de renseigner la "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat" et de caractériser l'état des différents éléments.

## 4.2 L'inspection des désordres dans le bâtiment

Une grande partie des désordres peut être relevée visuellement. Un diagnostic global permet de détecter l'origine des désordres d'après la forme, la nature des déformations et leurs évolutions.

Cette démarche implique l'observation de chaque composant de l'immeuble ou du logement. Une liste non exhaustive des différents éléments à diagnostiquer est déroulée ci-dessous. Elle a pour but de sensibiliser les techniciens au repérage des dysfonctionnements :

### 4.2.1 La structure



La structure assure la stabilité de l'édifice en supportant le poids de la construction ainsi que celui des occupants et du mobilier. Les systèmes de construction des bâtiments anciens varient selon la région, les savoir-faire, les traditions et matériaux locaux : pans de bois ou de fer, maçonnerie en pierre ou brique, structure mixte... L'épaisseur et la dimension du mur résultent d'ailleurs du système et des matériaux utilisés pour la structure.

Dans le cadre du diagnostic des structures, l'identification des matériaux de construction s'avère indispensable pour comprendre les dysfonctionnements ou défauts de la structure verticale et horizontale. Pour la structure verticale, l'évaluation portera sur l'état des murs porteurs, poteaux, piliers pour identifier des signes de faiblesse, de dégradation, fissures ou déformations (corrosion des éléments métalliques résultant de l'humidité, altération des bois causée par les insectes xylophages, ventre d'un mur...). Sur la structure horizontale, on veillera à identifier les fissures ou flèches au niveau des poutres et planchers.

Les fissures peuvent résulter de différents problèmes comme le tassement des fondations ou du sol, le mouvement de plancher à la suite de la suppression d'un élément porteur, la dégradation de la structure bois sous l'effet de l'humidité... Leur profondeur (de la micro-fissure de l'enduit à la lézarde en maçonnerie) et leur sens (horizontal au niveau d'un plancher, oblique au niveau d'une allège de fenêtre ou vertical le long d'un mur...), permettent de déterminer l'origine d'un désordre structurel et son ampleur. Généralement, des sondages et autres diagnostics structurels sont nécessaires pour préciser les dysfonctionnements avant une intervention. Le contrôle du mouvement des fissures est toujours recommandé.

### 4.2.2 Les façades

Les façades comprennent les murs, les enduits ainsi que les différents éléments qui la composent (modénatures...). Au niveau des murs, l'observation portera sur le type de matériaux du système constructif ainsi que sur la lecture des fissures ou déformations éventuelles témoignant d'un mouvement de structure.

L'enduit qui recouvre les murs de façade a pour principale fonction de protéger le mur des agressions naturelles (pluie...). Avec le temps, les enduits peuvent se faïencer, se fissurer ou se décoller, notamment lorsque l'enduit n'est pas adapté au matériau qu'il est censé protéger (par exemple : un enduit ciment sur un mur en pan de bois empêche l'eau de s'évaporer et provoque à terme le pourrissement de la structure bois). Aussi, lors du diagnostic, l'évaluation de la capacité de l'enduit à assurer son rôle de protection devra-t-elle s'appuyer sur une bonne connaissance des matériaux et du système constructif du bâtiment pour éviter toute préconisation inadaptée.

Par ailleurs, différents éléments peuvent composer une façade : gouttière ou colonnes d'évacuation d'eau, bandeaux et corniches, balcons, fenêtres, volets ou persiennes...



Le diagnostic de ces éléments doit porter sur la sécurité (bonne fixation ou ancrage des composants pour éviter toute chute sur la voie publique) et sur le niveau de dégradation empêchant leur fonctionnement ou provoquant des dégradations sur le bâti : état et qualité des protections des bandeaux ou corniches pour assurer l'évacuation de l'eau, état des canalisations pour éviter les infiltrations dans les murs et les logements, état des menuiseries en terme d'étanchéité à l'air et à l'eau...

#### 4.2.3 La toiture et la couverture

La toiture protège le bâtiment des intempéries. La couverture, qui peut être conçue avec des matériaux très divers selon la localisation du bâtiment (zinc, ardoise, tuiles de terre cuite mécanique ou canal...) doit garantir l'étanchéité à l'eau ainsi que la ventilation des combles. L'écoulement de l'eau est assuré grâce à la pente de la toiture et au système de récupération et d'évacuation : gouttière, chéneau, colonnes d'eaux usées ou pluviales... Le diagnostic de la couverture doit faire état des éventuels défauts pouvant générer des infiltrations d'eau dans la toiture : obstruction, percement ou déformation des équipements ou des matériaux, matériaux inadaptés (paxalu, tôle ondulée...), présence de végétaux (mousse, lichen, plantes...)...

Les déformations de la toiture sont des indices d'une charpente ou d'une structure qui présente une faiblesse. Le diagnostic structurel des charpentes peut venir étayer les observations visuelles.

Par ailleurs, d'autres ouvrages peuvent composer une toiture (souche de cheminée, lucarnes...) et faire l'objet de dysfonctionnements : la dégradation des souches de cheminées peut causer un risque de chute de matériaux sur la voie publique ainsi que des infiltrations dans le bâtiment.



#### 4.2.4 Les réseaux

Les immeubles et les logements sont irrigués par un ensemble de canalisations permettant l'acheminement des fluides (eau et gaz) et de l'énergie (électricité).

##### • Plomberie : eau



Le réseau d'eau est constitué du système d'alimentation et d'évacuation. Le système d'alimentation permet de fournir l'eau pour les équipements sanitaires (lavabo, évier, baignoire...) et pour le chauffage dans certains cas. Pour un logement ou un immeuble, le diagnostic doit être réalisé sur les réseaux d'alimentation à partir du compteur. Le système d'évacuation est composé quant à lui des eaux pluviales (EP), des eaux ménagères (EM) issues des lavabos, éviers et douches et enfin des eaux vannes (EV) issues des WC. Les eaux usées (EU) désignent les eaux ménagères et les eaux vannes. Dans le bâti ancien, il est courant d'observer en façade des raccordements anarchiques : évacuation d'eaux usées raccordée aux eaux pluviales...

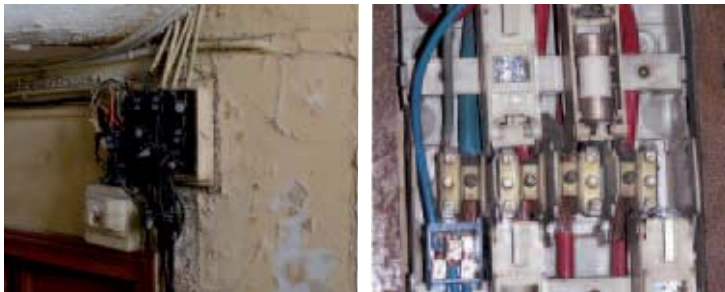
Un mauvais entretien des canalisations et une conception non réglementaire entraînent des fuites, des infiltrations et, à terme, de l'humidité dans les logements, la formation de champignons, la présence d'insectes xylophages et enfin la dégradation des structures. Afin de s'assurer du bon fonctionnement du réseau d'eau et de l'étanchéité des équipements, il convient de vérifier le raccordement de l'alimentation au réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement des colonnes d'eaux usées au réseau public d'évacuation, les matériaux composant les canalisations ainsi que leur état (certains matériaux comme le plomb sont interdits) et le tracé des conduites. Les défauts généralement observés sur les canalisations sont l'entartrage, la corrosion des matériaux, percement, déboîtement ou déformation des conduites. Les systèmes d'évacuation doivent être séparés pour éviter tout refoulement d'odeur et être installés de préférence à l'intérieur du bâtiment pour éviter la confrontation aux intempéries et surtout au gel.

#### • Plomberie : gaz

La présence du gaz n'est pas systématique dans les immeubles. Lorsqu'il est installé, le gaz est réservé au chauffage des logements, à la production d'eau chaude sanitaire et à la cuisson. La vétusté des installations et l'absence d'entretien des appareils peuvent provoquer des fuites et des explosions. Le diagnostic des installations gaz doit permettre de repérer les risques en termes de santé ou de sécurité des personnes : état et âge des appareils de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, type et état des canalisations (certains matériaux sont interdits pour la tuyauterie), aération des locaux abritant les appareils à gaz et évacuation des produits de combustion.

#### • Électricité

L'électricité est destinée à l'éclairage des locaux, au fonctionnement des appareils ménagers, au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire. L'installation électrique peut également présenter un risque pour la santé ou la sécurité des occupants (électrocution, incendie...). Dans le cadre du diagnostic, il s'agira de vérifier l'état général des appareils de commande et de protection, l'état des installations de manière à repérer les équipements vétustes ou inadaptés à l'usage (fils dénudés, fils en tissus, interrupteurs et prises en métal... L'installation électrique dans les pièces humides doit répondre à la réglementation en termes de sécurité (distance par rapport à un point d'eau, encastrement des fils...).



#### 4.2.5 La cage d'escalier

La cage d'escalier abrite différents équipements. Elle accueille en premier lieu l'escalier (et parfois l'ascenseur) qui distribue les différents étages du bâtiment et permet la circulation verticale et horizontale du bâtiment. Elle accueille également le système de réseaux (eau, électricité ou gaz (colonnes montantes ou descendantes), ventilation...) au sein de gaines techniques ou de manière apparente dans la cage. Concernant l'escalier et les circulations, ils doivent répondre aux normes de sécurité (stabilité de la structure, largeur, hauteur et planéité des marches, hauteur de la rampe, fixation des mains courantes...) afin de limiter les risques de chute pour les occupants.



Pour assurer la sécurité des personnes, les espaces de circulation doivent présenter un sol régulier (risque dû aux tomettes décollées, à la déformation du plancher, à un sol glissant...) et un bon éclairage. Les ascenseurs et les équipements pour la sécurité incendie doivent faire l'objet d'un diagnostic particulier.

En termes de santé, il convient de s'assurer de la qualité des revêtements muraux, notamment pour les immeubles construits avant 1949 risquant de contenir du plomb dans les peintures murales.

#### 4.2.6 Les caves

Entièrement enterrées ou semi-enterrées, les caves sont très sensibles à l'humidité. Celle-ci peut provenir des remontées capillaires en provenance du sol, des fuites émanant des canalisations d'eau dégradées... Différents désordres peuvent alors apparaître : présence de salpêtre, de moisissures ou de condensation sur les parois, effritement des matériaux de construction, dégradation de la structure et notamment des planchers hauts (fissures, corrosion des poutrelles métalliques...), présence de termites... Dans le cadre du diagnostic, il faut donc vérifier que les caves sont correctement ventilées, que les soupiraux qui permettent l'entrée et l'évacuation de l'air ne sont pas bouchés, qu'il n'y a pas de traces de remontées capillaires, qu'il n'y a pas de revêtement imperméable sur les murs, qu'un sol en terre battue n'est pas recouvert d'une dalle en béton. Il convient également d'éviter tout encombrement qui empêcherait l'accès aux réseaux et favoriserait le développement de nuisibles. Par ailleurs, l'accès à la cave doit être sécurisé : pente de l'escalier, présence de garde-corps...

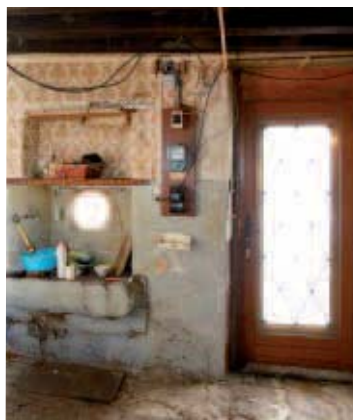


#### 4.2.7 Les cours

Situées généralement à l'arrière d'un bâtiment sur rue, elles permettent de desservir d'autres bâtiments ou tout simplement d'instaurer une distance avec les parcelles ou immeubles voisins. Au même titre que les circulations, les cours doivent avant tout présenter un revêtement et un sol réguliers pour éviter tout risque de chute et permettre à l'eau de s'évacuer. La présence d'encombrants et détritiques peut provoquer des situations d'insalubrité (présence d'animaux nuisibles, rongeurs...).



#### 4.2.8 Les logements



Le logement (en collectif ou maison individuelle) doit offrir un cadre de vie décent, sain, sécurisé et adapté au besoin de l'occupant. Le diagnostic du logement repose sur l'évaluation du confort, des normes d'habitabilité et de sécurité : présence ou non d'équipements, état de conformité et de conservation des équipements ainsi que qualité des cloisons et des revêtements.

Lors du diagnostic, il convient de vérifier la distribution des pièces, la surface, la hauteur sous plafond, l'éclairage naturel dans le logement, les menuiseries, les installations électrique et gaz (raccordement à la terre, conformité du tableau électrique...), l'aération et ventilation des pièces sèches et pièces humides, l'alimentation en eau, la présence et la qualité de la cuisine ou coin cuisine et des sanitaires (WC, SDB) ainsi que

leur raccordement aux eaux usées. Les WC doivent être séparés de la pièce où se prennent les repas et les revêtements de sols doivent être étanches à l'eau dans les pièces humides. Une évaluation énergétique peut compléter le diagnostic pour apprécier le système de chauffage, l'isolation thermique et la production d'eau chaude. Si le logement est occupé par une personne âgée ou en situation de handicap, le logement devra répondre dans la mesure du possible à ses besoins (accès au logement, déplacements, commande des équipements...).

#### 4.2.9 Les parties communes et parties privatives

- Dans les immeubles collectifs, les dysfonctionnements repérés en parties communes doivent être rapprochés de ceux observés dans les logements, notamment pour comprendre l'origine et les phénomènes de dégradation sur certains ouvrages non visibles ou non accessibles comme les réseaux d'eau encastrés, par exemple. Les logements intéressants à visiter sont situés au rez-de-chaussée, sous les combles, ou adossés à un pignon exposé aux intempéries.
- La visite d'un logement situé en rez-de-chaussée peut permettre d'observer les remontées d'humidité provenant du sol par capillarité dans la maçonnerie : ne pouvant plus être évacuée à l'extérieur du bâtiment par évaporation, l'eau migre vers l'intérieur créant des désordres d'humidité (salpêtre) dans le rez-de-chaussée du bâti.
- La visite des logements situés sous les combles permettra d'évaluer la qualité de la couverture (présence éventuelle de fuites d'eau provenant du toit), la qualité de la structure du toit ainsi que la qualité de l'isolation des combles.

### 4.3 Conclusion

Le diagnostic visuel peut être complété par des études approfondies réalisées sur les structures, l'humidité, le système de chauffage...

- L'analyse d'ensemble des informations recueillies contribue à élaborer un bon diagnostic. Elle permet de déterminer toutes les causes de désordres et de définir les remèdes appropriés. Selon le niveau de dégradation, il sera décidé de la nature de l'intervention, des délais d'exécution et de la qualité des intervenants (propriétaire, architecte, expert, etc.). Les données recueillies lors de l'inspection visuelle de l'édifice, par le diagnostic du bâtiment et par l'étude des documents techniques, permettent de renseigner la "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat" et de caractériser l'état des différents éléments.



# 5.

# Comment renseigner la grille ?

## 5.1 Saisie des données pour chaque grille

### 5.1.1 Le descriptif général

- La première partie de chaque grille appelée "descriptif général" est réservée à des informations générales et des précisions techniques : la date de l'évaluation et le nom de la personne ou de la structure qui l'a effectué. Elle comporte également l'adresse, l'année de construction du bâtiment ou du logement, la consommation énergétique avant travaux, le nombre de niveaux, le nombre de pièces et la surface habitable (dans le cas d'une maison individuelle ou d'un logement).
- Un espace en haut à droite de chaque grille est réservé aux précisions nécessaires à la compréhension :
  - de l'environnement du bâtiment ;
  - des principales caractéristiques techniques du bâtiment ;
  - des dysfonctionnements du logement ou du bâtiment (notamment pour les éléments dont la note d'état atteint 2 ou 3 et ceux dont la note "prorata d'éléments" est inférieure à 1) ;
  - du mode de remplissage de la grille (pour les éléments absents par exemple) ;
  - des éléments non visités ou non vus.

### 5.1.2 La note d'état et l'ampleur de dégradation

- Après l'analyse des désordres observés lors de la visite, l'évaluation de chaque élément et de ses composants porte sur le besoin d'intervention (note d'état) et l'ampleur des désordres constatés (ampleur de dégradation). Il est indispensable de compléter la "note d'état" et "l'ampleur des désordres" en parallèle afin de préciser la dégradation.

- Pour la note d'état, comme indiqué plus avant, quatre notes peuvent décrire l'élément :
  - 0 élément en bon état, ne nécessitant aucune intervention ;
  - 1 élément nécessitant une intervention ou une réparation sans remplacement à neuf ;
  - 2 élément ou composant nécessitant une intervention mixte (une reprise sur une partie et un remplacement sur l'autre par exemple) ;
  - 3 élément ou composant de l'élément n'assurant plus son rôle et nécessitant un remplacement à neuf ou en cas d'absence d'élément nécessitant impérativement une création.
- Dans la colonne intitulée "ampleur des désordres", il ne s'agit pas de mesurer la surface exacte de l'élément à reprendre, mais de donner une observation sur la dégradation ou le dysfonctionnement constaté pour décrire son ampleur :
  - 0 % pas de désordre ;
  - 25 % désordres ponctuels ou isolés - ampleur faible ;
  - 50 % désordres importants - ampleur moyenne ;
  - 100 % désordres généralisés sur la totalité de l'élément - forte ampleur.

#### ■ Exemples

- Dans le cas d'un élément absent et ne faisant pas l'objet d'une création, on indiquera "SO" pour la note d'état (exemple : si absence d'ascenseur, cour).
- Dans le cas où une intervention mixte ou partielle est nécessaire sur un élément, la note d'état "2" est proposée. Cependant elle doit être utilisée avec précaution ou dans des cas exceptionnels. Elle pourra s'appliquer à un élément qui a déjà fait l'objet d'une intervention partielle dans le cadre d'une première tranche de travaux par exemple.

Les précisions nécessaires à la compréhension de la note 2 seront indiquées dans l'espace réservé au "descriptif technique" prévu à cet effet.

### ■ Remarques sur le choix entre 2 et 3

- Dans le cas où un élément se décompose en plusieurs composants (comme pour les murs périphériques, les planchers, la couverture...) et dont l'état n'est pas homogène, il est conseillé d'évaluer l'élément dans sa globalité sur la base de la partie la plus dégradée en attribuant la note la plus élevée "3" et en précisant ensuite l'ampleur des désordres et le prorata d'éléments concernés à remplacer à neuf.

- Pour une couverture dont un versant doit faire l'objet d'un remplacement complet et l'autre versant d'un simple remaniement : la note d'état serait alors "3" et celle précisant l'ampleur des désordres atteindrait la valeur de 50 %. Ce principe vaut également pour d'autres éléments comme la structure, les murs périphériques..., pour lesquels les désordres importants n'affecteraient qu'une partie de l'élément.



- Pour un enduit de façade, si un piochage complet des enduits de façade et des pignons est à prévoir car la dégradation est homogène (enduits dégradés, décollement...), on attribuera pour l'"étanchéité des murs extérieurs" "3" pour la "note d'état" et 100 % pour l'ampleur de dégradation.

En revanche, dans le cas d'un enduit qui présente juste quelques fissures qui doivent faire l'objet d'une ouverture et traitement, la note d'état sera "1" pour indiquer une intervention sans remplacement à neuf.



- Pour les logements et l'organisation spatiale, dans le cas d'un besoin de restructuration complète du logement, on attribuera la note "3".

La note "2" est affectée à une réorganisation partielle (séparation cuisine/WC...).

La note "1" sera proposée pour les ouvertures/ agrandissement de fenêtres, portes...

- Concernant la ventilation des logements, il est recommandé de préciser dans un premier temps son type : naturelle ou mécaniquement contrôlée, et d'indiquer cette information dans le descriptif général.

Si le constat fait état d'une ventilation inexistante, la note d'état sera "3".

Si le diagnostic fait état d'une ventilation insuffisante pour laquelle une amélioration est nécessaire, la note sera "1".



- Tous les éléments décrits par la note "2" ou "3" doivent faire objet d'un reportage photo pour comprendre et apprécier l'évaluation réalisée.

#### ■ Remarques sur les éléments

- Les linteaux des fenêtres font partie de la structure du mur périphérique. Ils doivent être évalués dans la partie "murs périphériques et autre éléments porteurs".

### 5.1.3 Prorata d'éléments, nombre de niveaux et/ou de pièces

- Pour certains éléments, les "note d'état" et "d'ampleur des désordres" ne sont pas suffisantes pour les décrire précisément. Le critère "prorata d'éléments" permet de préciser la quantité des éléments concernés par la dégradation.

Il convient de bien renseigner le nombre exact de niveaux et/ou de pièces du logement ou du bâtiment concernés dans le "descriptif général". Ces données sont alors reportées automatiquement dans le calcul de la note de dégradation générale.

### 5.1.4 Cas des éléments absents ou non visités

#### ■ Éléments inexistants

Pour chaque grille, une série d'éléments composant le logement ou le bâtiment a été retenue pour l'évaluation de la dégradation. Or, suivant le type d'habitat, certains éléments de la grille peuvent ne pas exister dans le logement ou le bâtiment concerné par l'évaluation.

Pour ces éléments absents ou inexistants, il existe deux façons de renseigner les critères d'évaluation.

- Dans le cas d'un élément absent dont l'inexistence n'a pas d'impact sur l'évaluation physique du logement ou de l'immeuble et dont la création n'est pas nécessaire, l'élément en question sera noté "SO" dans le champ destiné à la note d'état. Cette indication annulera automatiquement la formule de la note de dégradation de l'élément ainsi que la valeur de référence. L'absence ou l'inexistence de l'élément n'aura donc pas d'incidence sur les notes finales de dégradation (DM, DG et ID).

Le critère "SO" ne peut être attribué que sur les éléments suivants : installation gaz, conduit (VMC ou autres), autres espaces spécifiques, locaux techniques, dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, termites, champignons) pour la grille "Maison individuelle" ; installation gaz, conduits d'évacuation (VMC, autres), autres espaces spécifiques, dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons) pour la grille "Bâtiment collectif - parties privatives" ; installation gaz, conduit de ventilation (VMC ou autres), chauffage collectif, production d'eau chaude collective, ascenseur, sols cour collective, WC

communs, locaux communs, caves, autres espaces spécifiques, locaux techniques, dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, termites, champignons) pour la grille "Bâtiment collectif - parties communes".

Les éléments dont la note d'état est "SO" devront être mentionnés dans le descriptif général par l'opérateur.

- Dans le cas d'un élément absent dont l'inexistence a un impact sur l'évaluation physique du logement ou de l'immeuble et dont la création ou la mise en œuvre est nécessaire, l'élément se verra attribuer la note d'état "3".

Ce sera le cas pour les éléments suivants : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau/salle de bains, cabinet d'aisances, isolation thermique et phonique des parois, installation sécurité incendie, chauffage, production de l'eau chaude pour les grilles "Bâtiment collectif - parties privatives" et "Maison individuelle" ; isolation thermique et phonique des parois, installation sécurité incendie, conduits d'évacuation déchets/local poubelles pour la grille "Bâtiment collectif - parties communes". Pour ces éléments, il sera impossible d'indiquer "SO".

#### ■ Éléments non visités

Pour les éléments non visités ou non vus lors du diagnostic "in situ" et qui ne peuvent donc pas être évalués, l'opérateur devra en expliquer la raison dans le descriptif général. Ces éléments seront renseignés par "NV" (Non Visité) dans la colonne de la note d'état. À la différence de "SO" (sans objet), "NV" n'entraîne pas l'annulation de la valeur référence de l'élément dans la formule de la valeur de référence générale mais pénalise l'évaluation de la dégradation. Elle a pour conséquence en cas de répétition (plus de 3 éléments "NV") de rendre la grille irrecevable.

## 5.2 Exemples d'évaluation de dégradation (bâtiment collectif, logement, maison individuelle)

Les exemples qui suivent permettent de visualiser la correspondance entre le descriptif technique des désordres et le remplissage de la grille.

Il s'agit de bâtiments ou logements visités dans le cadre de l'expérimentation réalisée avec différents acteurs et professionnels du bâtiment sur l'utilisation de la grille. Ces exemples ont pour objectif d'expliquer la notation des éléments selon leur état d'usage et de fonctionnement et selon leur niveau de dégradation.

## 5.2.1 Bâtiment collectif à Lons-le-Saunier (Jura)

Profil de l'opération	
Profil de l'opération	Réhabilitation d'un immeuble collectif de 6 logements
Statut propriétaire	PB Monopropriété
Localisation	Lons-le-Saunier - Jura (39) - 19, rue de Washington
Année de construction	1900
Résultat grille d'évaluation de la dégradation	<p>➔ indicateur de dégradation (ID) à 0,54 : zone de "Dégradation moyenne"</p> <p>➔ note de dégradation des éléments majeurs (DM) = 52 %</p> <p>➔ note de dégradation générale (DG) = 59 %</p>



### Descriptif du système constructif et des désordres

Le bâtiment est situé en centre ville et date du début du XX<sup>e</sup> siècle.  
Il est construit sur cave et les 2 coursives extérieures, côté cour, permettent d'accéder aux logements.

Structure	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les planchers en bois et murs en pierre ne présentent pas de désordres.</li> <li>➔ note d'état = 0</li> </ul>
Toiture/ Couverture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La toiture à deux versants est recouverte de tuiles mécaniques à emboîtement qui nécessitent une légère remise en état sur une grande partie.</li> <li>➔ note d'état = 1, ampleur = 50 %</li> <li>- La charpente, en bois, présente des désordres ponctuels sur certains éléments qui doivent être repris.</li> <li>➔ note d'état = 1, ampleur = 25 %</li> </ul>
Façades et Fenêtres	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le revêtement de la façade rue, en crépi projeté sur maçonnerie, est en bon état sauf sur une partie qui est dégradée suite à la démolition de la dépendance.</li> <li>➔ note d'état = 3, ampleur = 25 %</li> <li>- Les fenêtres en bois simple vitrage, n'assurent qu'une isolation partielle et les garde-corps sont hors normes. Toutes les fenêtres sont concernées.</li> <li>➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- Un balcon orné d'un garde corps en fonte ponctue chaque étage de la façade rue.</li> <li>- La façade sur cour, enduite en ciment, ne présente pas de désordres apparents.</li> <li>- La terrasse, avec balustrade en pierre, est très dégradée.</li> </ul>

<b>Cour</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le sol de la cour est irrégulier et dégradé et nécessite une reprise générale. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>
<b>Cage d'escalier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'escalier en parties communes est droit (classique) et en bon état. Cependant présence de plomb sur les murs et risque d'accessibilité au plomb à supprimer. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %.</li> <li>- L'installation électrique et gaz est vétuste et dangereuse. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %.</li> </ul>
<b>Réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'alimentation d'eau est fuyard à différents endroits. ➡ note d'état = 3, ampleur = 50 %.</li> <li>- Le réseau d'évacuation eau nécessite quant à lui un remplacement complet. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %.</li> <li>- Le bâtiment souffre d'une isolation thermique insuffisante. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %.</li> </ul>



<b>Nature des travaux prévus en parties communes</b>	
<b>Principaux travaux prévus pour les parties communes</b>	
<b>Façades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépose du bow-window fissuré sur la façade au niveau du rez-de-chaussée et réfection de cette partie de façade.</li> <li>- Démolition de la dépendance attenante très dégradée, située dans la cour et de sa terrasse.</li> <li>- Remplacement de toutes les fenêtres (menuiseries extérieures) et mise aux normes des garde-corps.</li> <li>- Doublement et isolation thermique et phonique des parois à effectuer par l'intérieur.</li> </ul>
<b>Couverture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement de certaines parties dégradées de la charpente en bois.</li> </ul>
<b>Réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection de l'installation électrique et gaz selon les normes.</li> </ul>
<b>Cage d'escalier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection de la peinture avec suppression de l'accessibilité des peintures au plomb dans les parties communes.</li> </ul>
<b>Cour et coursives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection du sol de la cour en mauvais état.</li> <li>- Réfection des parties dégradées du sol en bois de la coursive du 2<sup>e</sup> étage sur cour.</li> </ul>



## 5.2.2 Logement collectif à Lons-le-Saunier (Jura)

Profil de l'opération	
Logement	
Nombre de pièces	3
Surface habitable	90 m <sup>2</sup>
Consommation énergétique	500 kwhep/m <sup>2</sup> .an
Situation	1 <sup>er</sup> étage
Résultat grille évaluation de la dégradation	<p>➔ <b>indicateur de dégradation (ID) à 0,83 : zone de "Dégradation très importante"</b></p> <p>➔ note de dégradation des éléments majeurs (DM) = 92 %</p> <p>➔ note de dégradation générale (DG) = 77 %</p>



Descriptif du système constructif et des désordres	
Organisation spatiale	<p>- Le logement dispose d'une bonne distribution et de beaux volumes (les WC et cuisine/salle à manger ne communiquent pas). L'agrandissement de l'entrée est nécessaire.</p> <p>➔ note d'état = 1, ampleur = 50 %</p>
État des surfaces	<p>- <b>Revêtements muraux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les revêtements sont dégradés (papiers peints abîmés, décollés) dans tout le logement.</li> <li>➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>. absence de protection phonique et d'isolation thermique des parois intérieures.</li> <li>➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul> <p>- <b>Revêtement du sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. plancher bois des pièces principales en moyen état. Reprise ponctuelle nécessaire à la suite de l'agrandissement de l'entrée.</li> <li>➔ note d'état = 1, ampleur = 100 %</li> </ul>
Menuiseries	<p>- Les fenêtres, en simple vitrage en bois, sont vétustes et à remplacer.</p> <p>➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %, prorata = 1</p>
Ventilation	<p>- Ventilation inexistante dans les pièces principales et dans les pièces humides. À créer.</p> <p>➔ note d'état = 3 pour les pièces humides et principales, ampleur = 100 % pour les pièces humides et 25 % pour les pièces principales</p>

<b>Réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'installation électrique présente des risques pour la sécurité. À remplacer. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- L'installation gaz est en mauvais état et hors normes. À remplacer. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- Les canalisations d'évacuation d'eau sont fuyardes et nécessitent un remplacement. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- Aucune installation de sécurité incendie. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>
<b>Équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements sanitaires sont en très mauvais état dans la cuisine, les WC et la salle d'eau. À remplacer. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- La chaudière permettant le chauffage dans le logement ainsi que la production d'eau chaude sont hors d'usage. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>
<b>Autres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de présence de plomb dans les peintures uniquement dans la cuisine. ➔ note d'état = 3, ampleur = 25 %</li> </ul>



<b>Nature des travaux prévus dans le logement</b>	
<b>Réseaux et équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection de l'installation électrique et gaz selon les normes.</li> <li>- Pose de chaudière murale à ventouse, radiateurs et régulation centrale.</li> <li>- Réfection complète du réseau d'alimentation en eau chaude sanitaire.</li> <li>- Réfection de la plomberie et des équipements (cuisine, WC et salle de bains) avec pose de faïence murale et de carrelage pour le sol.</li> <li>- Installation de système de sécurité incendie, pose de détecteur de fumée dans le logement.</li> </ul>
<b>Isolation et ventilation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doublage et isolation thermique - doublage périphérique intérieur des parois.</li> <li>- Ventilation à créer dans les pièces principales et création (cuisine, SdE).</li> </ul>
<b>Menuiseries</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépose des fenêtres vétustes et remplacement par des fenêtres double vitrage.</li> <li>- Remplacement des menuiseries intérieures.</li> </ul>
<b>Revêtements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection des revêtements muraux dégradés (papiers peints abîmés, décollés).</li> <li>- Réfection de la peinture dans tout l'appartement.</li> </ul>



## Évaluation de la dégradation du bâtiment collectif (parties communes)

5 parties avec 32 éléments à renseigner, comprenant 20 éléments influents, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation.

Descriptif général		
Adresse :	Lons-le-Saunier - Jura (39)	Année de construction :
	19, rue de Washington	Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier :
Date de l'évaluation :	23/07/10	Nom du bâtiment sur lequel porte l'évaluation :
Nom de l'organisme évaluateur :	Jura Habitat	Nombre de niveaux (hors sous-sol et combles non aménagés) :
		Consommation énergétique en kWh/m <sup>2</sup> .an avant travaux :
ÉLÉMENTS		
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer	
I. Gros œuvre	<b>1. Fondations</b>	
	1.1. En sous-œuvre	
	<b>2. Structure</b>	
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux)	
	2.2. Planchers	
	2.3. Charpente (dont chevrons)	
	2.4. Escaliers	
	2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)	
	<b>3. Couverture</b>	
	3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoise...)	
	3.2. Gouttières et descentes	
3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)		
II. Étanchéité, isolation, finitions	<b>4. Étanchéité des murs</b>	
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)	
	4.2. Humidité tellurique des murs	
	<b>5. Isolation thermique des parois et menuiseries</b>	
	5.1. Parois verticales, horizontales (dont les combles)	
	5.2. Fenêtres (parties communes)	
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas	
	<b>6. Finitions en parties communes</b>	
	6.1. Revêtements murs et plafonds	
	6.2. Revêtements de sol	
	6.3. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)	
III. Réseaux	<b>7. Installation électrique</b> (dont tableau et raccordement à la terre)	
	<b>8. Installation gaz</b> (dont ventilation)	
	<b>9. Conduit de ventilation</b> (VMC ou autres)	
	<b>10. Alimentation d'eau potable</b>	
	<b>11. Évacuation des eaux usées</b> (dont raccordements)	
IV. Équipements	<b>12. Chauffage collectif</b>	
	<b>13. Production de l'eau chaude collective</b>	
	<b>14. Installation sécurité incendie</b> (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	
	<b>15. Ascenseur</b>	
V. Autres	16. Sols cour collective	
	17. WC communs	
	18. Locaux communs (dont techniques, vélos, poussettes)	
	19. Caves (cloisonnement)	
	20. Conduits d'évacuation déchets/local poubelles	
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)	
<b>TOTAL</b>		<b>32</b>



À compléter	Descriptif technique, précisions des éléments manquants et spécificités	
1900		
1		
Bâtiment rue		
4		
(520) G		

- Cette monopropriété est composée d'un immeuble principal et d'une extension qui abrite l'escalier.
- L'ensemble (au total 6 log.) dispose d'éléments architecturaux particuliers (coursives, balustrade, bow-window).
- Ces éléments, qui ne forment pas un ensemble homogène, posent des problèmes de sécurité.
- Leurs reprises sont coûteuses et une partie de ces éléments est vouée à la démolition.
- L'opération intègre la démolition partielle et une rénovation des parties communes (cage d'escalier).
- Une réhabilitation et mise aux normes des logements est prévue en parallèle.

Éléments majeurs impactant la dégradation	CRITÈRES À RENSEIGNER				NOTES CALCULÉES	
	Note d'état	Ampleur des désordres	Prorata d'éléments concernés	Nb de niveaux concernés	Note de dégradation	Valeur maximale de référence
✓ 1	0	0%			0	3
✓	1	50%		4	2	12
✓	1	100%	1		1	3
✓	1	25%			0,25	3
✓	1		1	4	4	12
✓ 5	1		1		1	3
✓	1	25%			0,25	3
✓	1	25%	1		0,25	3
2	0		1		0	3
✓	3	25%		4	3	12
✓	0	0%		4	0	12
✓	3	100%	1	4	12	12
✓	3		1		3	3
✓	3		1		3	3
✓	3	100%		4	12	12
✓	1	100%	1	4	4	12
✓ 3	1	100%	1	4	4	12
✓	3	100%		4	12	12
✓	3	100%		4	12	12
✓	SO	0%		4	-	-
✓	3	50%		4	6	12
✓ 5	3	100%		4	12	12
✓	SO	0%		4	-	-
✓	SO	0%		4	-	-
✓	3	100%		4	12	12
✓ 4	SO		1		-	-
✓	1	100%	1		1	3
✓	3		1		3	3
✓	0		1		0	3
✓	0		1		0	3
✓	1		1		1	3
✓	3	100%	1		3	3
20	1,55				111,75	201
Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	52%			Note de dégradation générale (DG)	56%	Indicateur de dégradation (ID)

0,54

ID = 0,54  
"dégradation moyenne"

## Évaluation de la dégradation du logement en bâtiment collectif (parties privatives)

5 parties avec 24 éléments à renseigner comprenant 16 éléments influents, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation.

Descriptif général		
Adresse :	Lons-le-Saunier	Année de construction :
		Situation dans le bâti (nom du bâtiment et étage) :
		Nb de pièces (principales de plus de 9 m <sup>2</sup> ) :
Date de l'évaluation :	23/07/2010	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup> :
Nom de l'organisme évaluateur :	Jura Habitat	Consommation énergétique en kWh/m <sup>2</sup> .an avant travaux :
ÉLÉMENTS		
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer	
I. Organisation fonctionnelle, spécificités techniques du logement	1. Organisation spatiale	
	1.1. Taille et volume des pièces, commandement	
	1.2. Éclairage naturel	
	2. Caractéristiques techniques	
	2.1. Protection phonique	
	2.2. Isolation thermique - doublage périphérique des parois	
	3. État des surfaces	
II. Menuiseries, ventilation	3.1. Revêtements murs et plafonds	
	3.2. Revêtements de sol	
	4. Menuiseries	
	4.1. Fenêtres (parties privatives)	
	4.2. Portes (parties privatives)	
	4.3. Garde-corps et rampes	
	5. Ventilation (statique ou mécanique)	
III. Réseaux	5.1. Ventilation des pièces principales	
	5.2. Ventilation des pièces humides	
	6. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre)	
	7. Installation gaz (dont ventilation)	
IV. Équipements	8. Alimentation d'eau	
	9. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	
	10. Cuisine ou coin cuisine	
	11. Cabinet d'aisances	
	12. Salle d'eau / salle de bains	
	13. Chauffage	
V. Autres	14. Production d'eau chaude	
	15. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation)	
	16. Conduits d'évacuation (VMC, autres)	
	17. Autres espaces spécifiques (balcons, loggia...)	
	18. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)	
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	

À compléter	Descriptif technique, précisions des éléments manquants et spécificités
1900	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le logement nécessite une réhabilitation complète : mise aux normes des installations (EDF/GDF).</li> <li>- La cuisine, la salle d'eau et les WC sont vétustes.</li> <li>- Le chauffage est à remplacer, l'isolation thermique sera réalisée par l'intérieur.</li> <li>- Présence de plomb dans les peintures.</li> </ul>
1 <sup>er</sup> étage	
3	
90	
500	

Éléments majeurs impactant la dégradation	CRITÈRES À RENSEIGNER				NOTES CALCULÉES	
	Note d'état	Ampleur des désordres	Prorata d'éléments concernés	Nb niveaux / pièces	Note de dégradation	Valeur maximale de référence
✓	1	50%		3	1,5	9
	0			3	0	9
✓	3	100%		3	9	9
✓	3	50%	0,4		0,6	3
✓	3	100%		3	9	9
	1	100%	1	3	3	9
4						
	3		1		3	3
	3		1		3	3
✓	1		1		1	3
	3	25%		3	2,25	9
✓	3	100%		3	9	9
2						
✓	3	100%		3	9	9
✓	3	100%		3	9	9
✓	3	100%		3	9	9
✓	3	100%		3	9	9
4						
✓	3	100%			3	3
✓	3	100%			3	3
✓	3	100%			3	3
✓	3	100%	1	3	9	9
✓	3	100%		3	9	9
✓	3	100%		3	9	9
6						
	SO	0%	1		-	-
	SO	0%	1		-	-
	3	25%	1		0,75	3
16	2,75				114,1	153
Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	92%				75%	Indicateur de dégradation (ID)

0,81

**ID = 0,81**  
 "dégradation  
 très importante"

## 5.2.3 Maison individuelle (Lille)

### Profil de l'opération

Profil de l'opération : - Réhabilitation d'une maison individuelle de 7 pièces distribuées sur 3 niveaux.  
- Restructuration en 2 à 3 logements de type T2.  
L'immeuble fait partie d'un ensemble de maisons construites en bande, en brique rouge apparente.  
L'atout principal de cet ensemble est le jardin situé sur la partie cour, ainsi que la bonne distribution et volume des pièces.

Statut propriétaire	PB monopropriété
Localisation	Lille (Nord - 59) - 7, rue de la Louisiane
Année de construction	1930
Nombre de pièces	7
Surface habitable en m <sup>2</sup>	180
Nombre de niveaux	3 + combles avec trappe d'accès au plancher haut du 2 <sup>e</sup> étage
Coût des travaux	900 €/m <sup>2</sup> soit total : 162 000 € HT
Résultat grille d'évaluation de la dégradation	<p>➔ <b>indicateur de dégradation = 0,59 : zone de "Dégradation très importante"</b></p> <p>➔ note de dégradation générale (DG) = 57 %</p> <p>➔ note de dégradation des éléments majeurs (DM) = 61 %</p> <p>Coefficient 0,5 avec la grille d'insalubrité.</p>



### Descriptif général

Maison individuelle, construite sur cave ventilée, en zone urbaine (murs en brique et planchers en bois).

Gros œuvre : des désordres importants mais localisés	- Le plancher haut de la cave, composé de poutrelles métalliques et de voûtains en brique, est en bon état. La cave est bien ventilée. ➔ note d'état = 0
Toiture - Couverture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La charpente en bois nécessite un traitement anti-fongique (développement ponctuel de champignons). ➔ note d'état = 1, ampleur = 25 %</li> <li>- La couverture de l'extension située en rez-de-chaussée ne permet pas une bonne étanchéité et provoque une infiltration d'eau au niveau du plancher haut du séjour et de la cuisine. ➔ note d'état = 1, ampleur = 50 %</li> <li>- Une souche de la toiture de la maison s'est partiellement effondrée, un étaieement permet d'empêcher un effondrement de cette partie de la couverture.</li> <li>- Les tuiles mécaniques doivent être en partie remplacées. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- L'évacuation (EP) est en mauvais état. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>
Cage d'escalier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les marches et le garde-corps en bois nécessitent une révision. ➔ note d'état = 1, ampleur = 25 %</li> <li>- Les revêtements des murs de la cage d'escalier en plâtre et peinture sont dégradés et présentent de nombreuses fissurations. ➔ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>



<b>Étanchéité, ventilation, isolation</b> : des désordres moyens, mais généralisés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rejointoiment des briques des murs de façade est à reprendre. Reprise de l'étanchéité. ➡ note d'état = 1, ampleur = 100%</li> <li>- On observe une présence d'humidité sur les murs et plafonds du logement (moisissures causées par la condensation et les infiltrations d'eau). Revêtements muraux à refaire à neuf. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- La ventilation (statique) est insuffisante. À créer. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- Absence d'isolation thermique et phonique sur les parois. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- Les menuiseries extérieures et intérieures sont en mauvais état, les fenêtres en simple vitrage ainsi que les portes doivent être remplacées. ➡ note d'état = 3, prorata = 0,8</li> </ul>
<b>Réseaux</b> : désordres importants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'électricité et gaz est vétuste, hors normes et dangereux. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- L'alimentation en eau est en mauvais état par endroit. ➡ note d'état = 1, ampleur = 50 %</li> <li>- Aucune installation de sécurité incendie. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>
<b>Équipements</b> : désordres importants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le système de chauffage est défectueux. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> <li>- Les équipements sanitaires (évier, lavabo...) sont en état d'usage intervention à revoir. ➡ note d'état = 1, ampleur = 50 %</li> <li>- Le sol de la salle de bains en bois ne présente aucune étanchéité.</li> </ul>
<b>Organisation fonctionnelle</b> : désordres importants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les peintures et revêtements des murs et plafonds sont dégradés.</li> <li>- Certaines pièces du parquet bois présentent des irrégularités. ➡ note d'état = 3, ampleur = 100 %</li> </ul>
<b>Cour</b> : état moyen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépendance et WC sur cour très dégradés. Intervention ponctuelle. ➡ note d'état = 1, ampleur = 25 %</li> <li>- Présence d'un élément (conduit vertical de cheminée) en amiante ciment. ➡ note d'état = 1, ampleur = 25 %</li> </ul>



Nature des travaux prévus	
<b>Couverture, charpente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection partielle de la couverture, remplacement des tuiles manquantes.</li> <li>- Renforcement de la charpente de la maison.</li> <li>- Réfection de la charpente de la dépendance sur cour.</li> <li>- Réfection de la couverture de l'extension du séjour et de la cuisine.</li> </ul>
<b>Ravalement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ravalement des façades avec reprise des enduits dégradés.</li> <li>- Remplacement des gouttières et descentes.</li> <li>- Doublage des parois/Pose d'isolation thermique et phonique par l'intérieur.</li> </ul>
<b>Réseaux et équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection de l'installation électrique et de l'installation gaz selon les normes.</li> <li>- Remplacement d'une partie du réseau de l'alimentation d'eau.</li> <li>- Réfection des WC de la cour.</li> <li>- Réfection du sol de la salle de bains (étanchéité et carrelage).</li> <li>- Ventilation mécanique à créer (pièces principales et pièces humides).</li> <li>- Création d'un système de chauffage (chaudière gaz) et production d'eau chaude sanitaire.</li> <li>- Installation de détecteur de fumée (sécurité incendie).</li> <li>- Remplacement des menuiseries intérieures et extérieures.</li> </ul>
<b>Finitions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfection des revêtements des murs, sol et plafonds dégradés.</li> </ul>
<b>Traitements spécifiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement de la charpente contre la prolifération de champignons.</li> </ul>



## Évaluation de la dégradation maison individuelle

6 parties avec 35 éléments à renseigner comprenant 24 éléments influents, permettant de noter l'état et l'importance de la dégradation.

Descriptif général			
Adresse :	Lille	Année de construction :	
	7, rue de la Louisiane	Nombre de pièces (principales de plus de 9 m <sup>2</sup> ) :	
		Surface habitable du logement en m <sup>2</sup> :	
Date de l'évaluation :	20/07/10	Nombre de niveaux (hors sous-sol et combles non aménagés) :	
Nom de l'organisme évaluateur :	Pact Arim	Consommation énergétique en kWhep/m <sup>2</sup> .an avant travaux :	
ÉLÉMENTS			
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		
I. Gros œuvre	<b>1. Fondations</b>		
	1.1. En sous-œuvre		
	<b>2. Structure</b>		
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux)		
	2.2. Planchers		
	2.3. Charpente (dont chevrons)		
	2.4. Escalier, garde-corps et rampes		
	<b>3. Couverture</b>		
	3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoises...)		
	3.2. Gouttières et descentes		
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches)		
	II. Étanchéité, isolation, ventilation	<b>4. Étanchéité des murs</b>	
		4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)	
4.2. Humidité tellurique des murs			
<b>5. Isolation thermique des parois, finitions et menuiseries</b>			
5.1. Isolation des parois par extérieur et/ou par intérieur (verticales, horizontales, dont les combles)			
5.2. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)			
5.3. Fenêtres			
5.4. Portes			
<b>6. Ventilation (statique ou mécanique)</b>			
6.1. Ventilation des pièces principales			
6.2. Ventilation des pièces humides			
III. Réseaux	<b>7. Installation électrique</b> (dont tableau et raccordement à la terre)		
	<b>8. Installation gaz</b> (dont ventilation)		
	<b>9. Conduits</b> (VMC ou autres)		
	<b>10. Alimentation d'eau</b>		
	<b>11. Évacuation des eaux usées</b> (dont raccordements)		
IV. Équipements	<b>12. Chauffage</b>		
	<b>13. Production de l'eau chaude</b>		
	<b>14. Installation sécurité incendie</b> (dont détecteurs, ventilations)		
	<b>15. Cuisine ou coin cuisine</b>		
	<b>16. Salle d'eau / salle de bains</b>		
V. Organisation fonctionnelle spécificité techniques du logement	<b>17. Cabinet d'aisances</b>		
	<b>18. Organisation spatiale</b>		
	18.1. Taille et volume des pièces, commandement		
	18.2. Éclairage naturel		
	<b>19. Caractéristiques techniques</b>		
VI. Autres	19.1. Protection phonique		
	<b>20. Finitions</b>		
	20.1. Revêtements murs et plafonds		
TOTAL	20.2. Revêtements de sol		
	21. Autres espaces spécifiques (clôture, terrasses, véranda...)		
	22. Locaux techniques (dont garage, cave...)		
23. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons)		35	

## À compléter

## Descriptif technique, précisions des éléments manquants et spécificités

1930

7

180

3

- L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel à Lille.  
 - Il fait partie d'un ensemble de maisons anciennes, construites en bande, datant des années 1930.  
 - Composé d'un RdC et de deux étages d'habitation, élevé sur caves et d'un grenier non aménagé.  
 - L'atout principal de cette maison est le petit jardin, situé sur la partie cour, dont l'accès se fait à partir de l'intérieur du logement.

- La distribution des pièces est bonne, la hauteur sous plafond au RdC est de 3 m.  
 - Le bailleur prévoit une séparation en deux ou trois logements locatifs de type F2 - avec conventionnement.  
 - Les désordres majeurs concernent l'étanchéité (couverture et murs), les réseaux EDF/GDF, le manque de ventilation et d'isolation thermique.  
 - Absence d'installation sécurité incendie et intervention indispensable pour adapter les équipements : SdE, chauffage et eau chaude sanitaire.

Éléments majeurs impactant la dégradation	CRITÈRES À RENSEIGNER				NOTES CALCULÉES	
	Note d'état	Ampleur des désordres	Prorata d'éléments concernés	Nb niveaux / pièces	Note de dégradation	Valeur maximale de référence
✓ 1	0	0%			0	3
✓ ✓ ✓ ✓ 4	0 1 1 1	0% 50% 50% 25%	0,1 1	3	0 0,05 0,5 0,25	3 3 3 3
✓ ✓ 2	3 3 3	100% 100%	1 1		3 3 3	3 3 3
✓	1 1	100% 25%		3 3	3 0,75	9 9
✓	3 1 3 3	100% 100%	1 1 0,8 1	3	9 1 2,4 3	9 3 3 3
✓ 3	3 3	100% 100%	1 1		3 3	3 3
✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 5	3 3 1 1 0	100% 100% 50% 50% 0%	1	3 3 3 3	9 9 1,5 1,5 0	9 9 9 9 9
✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 6	3 3 3 1 1 3	100% 100% 100% 50% 50% 100%	1 1	7 3 7	21 9 21 0,5 0,5 3	21 9 21 3 3 3
✓	0 0	0%		7 7	0 0	21 21
✓	3	50%		7	10,5	21
✓ 3	3 3	100% 100%	1	7 7	21 21	21 21
	1 0 1	25%	1 1 1		1 0 0,25	3 3 3
24	1,83				164,7	291
Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	61%			Note de dégradation générale (DG)	57%	Indicateur de dégradation (ID)

0,59

**ID = 0,59**  
 "dégradation  
 très importante"

# 6.

## Les limites de la grille d'évaluation de la dégradation

### 6.1 Le champ d'utilisation de la grille

L'outil d'évaluation de la dégradation de l'habitat n'est pas adapté aux ouvrages dont la pérennité n'est pas assurée (habitations précaires hors normes ou non conventionnelles : cabanes, abri de jardin, mobile home, caravanes, habitations en tôle...) ni aux locaux impropres à l'habitation (logements en caves, pièces principales sans ouverture et sans possibilité d'en créer...).

### 6.2 Différence entre la grille d'évaluation de la dégradation et la grille insalubrité

L'objectif de la grille d'évaluation de la dégradation diffère de celui de la grille insalubrité. **La grille d'évaluation de la dégradation a pour objet d'apprécier l'état physique des différents éléments (ouvrages, équipements...) indépendamment des items pointant un risque lié à la santé.** Il s'agit surtout de mesurer l'état de fonctionnement et d'usage des éléments alors que la grille insalubrité a pour objet de mesurer un risque pour la santé et la sécurité de l'occupant. Suivant le système de notation, un logement peut être insalubre sans être "dégradé" et vice versa.

La différence entre les deux outils porte sur les critères à renseigner et sur le système de notation.

Pour la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, les éléments à évaluer correspondent uniquement aux différents composants physiques d'un logement ou bâtiment : gros œuvre (fondations, structure...), réseaux, équipements, étanchéité... Les items liés à la situation sanitaire, existants dans la grille insalubrité, ne sont pas repris dans la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat : "éléments extérieurs

liés à la propreté" (aspect et nuisance de l'environnement), "radon ou émanation toxique", "sources de nuisances fixes ou mobiles de l'environnement immédiat", "présence d'animaux nuisibles", "facteurs de risques spécifiques liés aux installations de combustion et à l'évaluation du risque CO<sub>2</sub>", "appréciation globale des manifestations d'humidité", "usage et entretien des lieux" ...).

Dans le cas où un risque pour la santé ou la sécurité des personnes est repéré lors de la visite du logement, la grille insalubrité s'imposera de fait, de manière à mobiliser les services et dispositifs adaptés.

### 6.3 Signalements

En cas de risque pour la santé ou pour la sécurité de l'occupant, l'opérateur doit procéder à un signalement à l'autorité responsable et prévenir les occupants.

Notamment pour les risques suivants relevant de la police de l'État ou du maire :

- suspicion d'insalubrité avérée en cas de nombreux manquements aux règles d'hygiène et de salubrité mettant manifestement en danger la santé des occupants ;
- signalement d'un risque d'exposition au plomb en cas de présence d'enfants âgés de moins de 6 ans occupant un logement construit avant 1949 comportant des peintures anciennes dégradées ;
- risques d'intoxication par monoxyde de carbone (présence d'appareils de combustion suspects et/ou occupants incommodés : maux de tête, etc...) ;
- occupation de locaux impropres à l'habitation (logements en sous-sol, garages ou abris de fortune, pièces principales sans ouverture...) ;
- risque de péril.



# 7

# LEXIQUE

## Aide à la compréhension des champs de la grille

### 7.1 Termes généraux

**1. Logement :** lieu d'habitation qui doit répondre aux normes en vigueur. Un logement peut être individuel (maison individuelle) ou situé dans un bâtiment collectif.

**2. Immeuble collectif :** un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements. Certains bâtiments comportent plusieurs cages d'escalier. Selon la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, chaque cage d'escalier constituera une unité physique à diagnostiquer.

**a. Parties privatives d'un immeuble :** l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que "sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé". Elles sont déterminées par le règlement de copropriété. Dans un immeuble comportant plusieurs lots de copropriété, chacun des copropriétaires est propriétaire de parties privatives (un logement par exemple) et d'une partie (par millièmes) des parties communes.

**b. Parties communes d'un immeuble :** par définition, tout ce qui n'est pas considéré comme partie privative est une partie commune. Le règlement de copropriété prévoit la liste des parties communes (structure de l'immeuble, réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau, toiture, cage d'escalier, cour commune...).

**3. Nombre de niveaux :** nombre de planchers d'un immeuble à partir du sol (ex : un immeuble de 5 étages dispose de 6 niveaux). Pour compléter la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, il faut considérer le nombre de niveaux d'habitation.

**4. Combles :** volume délimité par le dernier niveau et la toiture. Ils peuvent être aménagés (dans ce cas ils doivent être comptés dans le nombre de niveaux lors du remplissage

de la grille d'évaluation). Les combles non aménagés (grenier) créent souvent un espace tampon (espace intermédiaire-de transition et protection thermique entre l'extérieur et le bâtiment à chauffer).

**5. Surface habitable :** surface de plancher calculée après déduction de l'emprise des murs, des cloisons, des caves, des sous-sols, des balcons et locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

### 7.2 Immeuble collectif et maison individuelle

#### 7.2.1 Gros œuvre

**1. Gros œuvre :** ensemble des éléments d'un bâtiment qui assurent sa stabilité (murs périphériques, murs de refend, planchers, charpente) et des éléments formant corps avec eux ou qui s'y intègrent (couverture, escaliers...).

**2. Fondations :** les fondations sont les parties d'ouvrage enterrées qui constituent l'assise d'un bâtiment et transmettent toutes les charges au sol. Les fondations varient selon la qualité du sol. Les fondations peuvent être superficielles, semi-superficielles ou profondes.

**a. Sous-œuvre :** le sous-œuvre est formé par l'ensemble de toutes les bases de murs porteurs, fondations et infrastructures d'un bâtiment.

**b. Reprise des fondations en sous-œuvre :** action consistant à intervenir sur la répartition des charges, sol et éléments porteurs, pour renforcer la stabilité de l'ensemble.

**3. Structure :** elle est composée par les éléments porteurs assurant la stabilité de l'ouvrage (poutres, planchers, poteaux, murs porteurs, murs de contreventement).

**4. Murs périphériques :** murs recevant les charges de couverture et de planchers, situés en périphérie de l'ouvrage (souvent façades, pignons...).

**5. Mur porteur :** tout mur qui supporte une charge verticale en assurant la stabilité de l'ouvrage. Certaines cloisons intérieures des bâtiments anciens peuvent être considérées comme porteuses.

**6. Plancher :** élément horizontal, de support, constituant le sol d'un niveau de bâtiment avec une ossature à fonction structurale, formée de poutres et solives.

**7. Linteau :** élément de structure horizontal placé en partie supérieure d'une ouverture, soutenant les charges verticales de la maçonnerie ou des autres matériaux situés au-dessus de l'ouverture.

**8. Charpente :** la charpente est le squelette porteur de la couverture.

**9. Couverture :** une couverture est un assemblage d'éléments assurant une étanchéité (ardoise/feuilles de roche, tuiles, zinc, bois). Cet ensemble doit présenter une forte résistance à la pluie, à la neige et au gel, et doit protéger un bâtiment des intempéries.

**10. Corniche :** moulure importante (couronnement) qui orne et protège une façade dans sa partie supérieure.

**11. Souche de cheminée :** ouvrage / élément émergent du toit permettant l'évacuation des fumées.

**12. Eaux pluviales :** eaux produites par la pluie, ou la neige fondue, recueillies sur les toits et terrasses.

**13. Gouttières et descentes :** les descentes sont des canalisations verticales destinées à acheminer les eaux pluviales jusqu'au sol. Une gouttière est un petit canal de faible pente en rive de toiture destiné à recevoir les eaux pluviales provenant du toit et à les acheminer vers les descentes.

**14. Toiture-terrasse :** une toiture-terrasse est une plate-forme de faible pente dotée d'une étanchéité relevée sur un acrotère. Elle peut être accessible et être aménagée en jardin ou terrasse, ou être inaccessible.

## 7.2.2 Étanchéité, isolation, finition

**1. Façade :** face extérieure d'un bâtiment comprenant les murs, les fenêtres, les modénatures. La façade sur rue est souvent la plus noble.

**2. Modénature :** tout élément décoratif en façade ; la modénature caractérise le style architectural et la date de construction de l'immeuble.

**3. Bandeau :** élément qui orne la façade, bande horizontale saillante avec un rôle décoratif (il rythme la façade d'un bâtiment) destiné à protéger les enduits de l'eau de pluie.

**4. Enduit :** couche réalisée sur une paroi avec un mortier (chaux, plâtre, ciment) afin de la protéger de la pluie et de lui donner esthétiquement un aspect fini.

**5. Étanchéité :** un enduit ou parement pour empêcher l'eau de s'infiltrer dans les murs afin de les protéger. Dans les bâtiments anciens, l'enduit doit permettre la perméabilité à la vapeur d'eau afin de protéger la structure. Certains murs sont composés de matériaux ne nécessitant pas d'enduit (meulière, brique apparente, moellons,...) car constitués d'un matériau résistant. Ces matériaux nécessitent seulement un traitement avec un minéralisant (appliqué après nettoyage des façades).

**6. Humidité tellurique / remontée capillaire :** humidité en partie basse des murs résultant de la remontée d'eau contenue dans le sol (remontée par capillarité).

**7. Isolation :** ensemble des éléments (paroi rapportée / ventilée, lame d'air, pare-vapeur, pare-pluie) ayant les propriétés de protéger le mur, de réduire des déperditions thermiques ou d'améliorer le confort acoustique.

**8. Allège :** mur d'appui de fenêtre. La réglementation exige qu'elle ait une certaine hauteur à partir du sol fini.

**9. Ventilation :** la ventilation désigne l'ensemble des dispositifs et équipements destinés à assurer l'évacuation de l'air vicié et son remplacement par de l'air neuf. Une ventilation pour les logements doit être générale et permanente ; elle se fait par balayage de l'air à partir des pièces principales vers les pièces humides et par évacuation du tout vers l'extérieur.

**10. Grilles de ventilation :** elles sont souvent situées en façade, à la sortie d'une bouche d'extraction, en partie basse des murs extérieurs des pièces pour que l'air frais entre et en partie haute pour que l'air vicié (chaud) sorte.

**11. Ventilation mécanique :** la ventilation mécanique contrôlée (VMC) permet de réguler / contrôler le débit de renouvellement d'air réalisé grâce à un moteur.

**12. Ventilation statique :** système de ventilation naturelle qui repose sur des éléments statiques et profite du tirage thermique naturel.

### 7.2.3 Réseaux

**1. Réseaux :** ensemble d'éléments (canalisations ou autres) reliés qui permettent de faire circuler un liquide, gaz ou une énergie afin de l'acheminer pour les équipements et les usagers d'un bâtiment.

**2. Eaux vannes :** les eaux vannes sont les eaux provenant des WC.

**3. Eaux usées :** ensemble des eaux ménagères (issues des appareils sanitaires, des cuisines et des salles de bains) et eaux vannes. Évacuation des eaux usées et raccordements : tout bâtiment en zone desservie par un réseau d'assainissement est tenu d'être raccordé aux collecteurs sur le domaine public.

**4. Assainissement :** l'assainissement a pour objectif d'assurer l'évacuation et le traitement des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales dans des conditions satisfaisantes pour la santé publique et l'environnement.

**5. Installation électrique :** les réseaux et branchements d'électricité doivent être conformes aux normes de sécurité (sans anomalies, sans branchements anarchiques). Tout logement décent doit posséder un réseau électrique en bon état d'usage et de fonctionnement qui doit permettre l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès, ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

**6. Installation de gaz :** le gaz utilisé peut être de ville (gaz naturel) ou en citerne (butane ou propane). Les réseaux et branchements de gaz doivent être conformes aux normes de sécurité. Ils doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement. L'installation de gaz comprend : des appareils fixes de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire mettant en œuvre un moteur thermique (alimentés par le gaz), des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz formant un réseau, ainsi que des accessoires et des branchements. Les locaux où fonctionnent ces appareils doivent disposer de grilles de ventilation (haute et basse).

### 7.2.4 Équipements

**1. Chauffage collectif :** un bâtiment peut être chauffé par une chaudière ou connecté à un réseau de chauffage urbain. Le chauffage est collectif lorsque des chaudières (ou chaufferies) produisent de la chaleur pour un ensemble de logements ou immeubles.

**2. Production d'eau chaude :** il s'agit de production d'eau à une température d'environ 50°C, à la suite d'une élévation de température qui se fait au moyen d'un générateur de combustion, électricité (à base de résistances ou pompes à chaleur) ou par échangeur. Certaines installations utilisent des sources de chaleur naturelles (géothermales ou autres). Cette eau chaude est ensuite distribuée par la tuyauterie et ses accessoires dans les logements.

**3. Équipements de production d'eau chaude sanitaire :** plusieurs types de chauffe-eau existent : les chauffe-eau électriques, les solaires, à gaz, au fioul, à bois (ex. : poêle, chaudière à bois), géothermique (ex. : pompes à chaleur)...

**4. Installation sécurité incendie - Détecteurs de fumée / réglementation :** l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements est aujourd'hui une obligation. Lors de travaux visant la reprise totale d'un bâtiment existant ou la transformation complète d'un étage, la réglementation est aussi contraignante que celle applicable aux bâtiments neufs. La ventilation est également adaptée pour réduire le risque d'incendie venant des parties communes.

### 7.2.5 Autres

**1. Locaux techniques :** pièce généralement fermée qui abrite un matériel à usage spécifique (ex. : chaudière, machineries d'ascenseur, vidéo-surveillance...) qui permet d'intervenir facilement pour la régulation et la réparation des systèmes.

**2. Dépose et traitement des matériaux :** un constat initial de repérage de l'amiante, du plomb et d'agents de dégradation biologique (insectes, champignons, termites) détermine leur présence et leur ampleur dans l'opération. Un sondage doit compléter les investigations et déterminer le type d'intervention à envisager : suppression, encapsulage ou traitement ponctuel. Le coût de ces traitements varie et peut être très élevé car ils intègrent les coûts d'évacuation des déchets, ainsi que la protection des ouvriers et des occupants en cours de chantier.

**3. Amiante :** l'amiante est un composé fibreux employé largement jusqu'en 1997 pour le flocage (des plafonds), le calorifugeage (des canalisations) et l'ignifugeage des parois. Sous forme de plaques appelées amiante-ciment, il fut utilisé aussi pour les toitures. Ces fibres libérées dans l'air sont très nocives ; il convient de retirer ou de confiner l'amiante encore présente mais cette opération délicate et onéreuse doit être confiée à un professionnel qualifié.

**4. Champignons lignivores :** ils se développent à l'abri des regards (derrière les plinthes et sous les revêtements) et dégradent entièrement les bois humides. Les mérules sont les champignons les plus dangereux car ils ont moins besoin d'eau que les autres et sont capables de la transporter au travers des murs en maçonnerie. Ils sont souvent localisés aux angles des murs extérieurs et des toitures, autour des fenêtres...

**5. Plomb :** le plomb est un métal utilisé sous diverses formes dans le bâtiment, en plaques pour l'étanchéité des toitures et balcons, en composés de plomb pour améliorer la tenue des peintures et dans les canalisations d'alimentation en eau potable. L'ingestion d'écaïlles ou l'inhalation de poussières des peintures contenant du plomb est extrêmement toxique, notamment pour les enfants en bas âge. L'eau du robinet peut contenir du plomb si sa distribution passe par une tuyauterie réalisée en plomb.

**6. Termites :** les termites sont des insectes qui peuvent, par leur capacité à se développer dans le bois et les matériaux poreux, mettre en danger la stabilité des bâtiments. Des mesures préventives et curatives sont à entreprendre dans les zones infestées.

## 7.3 Logement et maison individuelle

### 7.3.1 Organisation fonctionnelle

**1. Organisation fonctionnelle d'un logement :** un logement se compose de pièces principales, de pièces de service et de circulations. La bonne organisation fonctionnelle est acquise si les pièces ne sont pas commandées (passage entre 2 pièces, cuisine/ WC) et s'il existe une séparation entre les pièces (ex. : WC/cuisine).

**2. Organisation spatiale (d'un logement) :** la bonne organisation spatiale est acquise si les dimensions des pièces correspondent aux normes minimales de surface et de volume.

**3. Pièces principales :** ce sont les pièces de vie (chambre à coucher, séjour, salle à manger). Une pièce principale doit avoir une surface d'au moins 9 m<sup>2</sup>. La hauteur sous plafond d'une pièce principale doit être au moins égale à 2,30 m. Toute pièce principale doit avoir une fenêtre donnant sur l'extérieur.

**4. Pièces annexes :** entrée, couloirs, pièces secondaires, débarras...

**5. Pièces humides :** on désigne ainsi les pièces qui, par nature, disposent d'une arrivée et d'une évacuation d'eau : cuisine, salle de bain, WC...

**6. Éclairage naturel :** tout logement décent doit disposer de pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant soit à l'extérieur, soit sur un volume vitré (ex. : véranda) donnant à l'air libre.

**7. Second œuvre (en opposition à gros œuvre) :** le second œuvre est l'ensemble des éléments d'un bâtiment qui assurent son étanchéité, son isolation, sa décoration ainsi que ses équipements.

**8. Isolation acoustique (protection phonique) :** le confort acoustique est décrit par un niveau de bruit. Le rôle de la protection phonique est d'équilibrer ce confort. Un constat de mesure du bruit intérieur et extérieur doit être réalisé avant toute intervention.

### 7.3.2 Équipements

**1. Cuisine ou coin cuisine :** tout logement décent au sens du décret du 30 janvier 2002 comporte une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

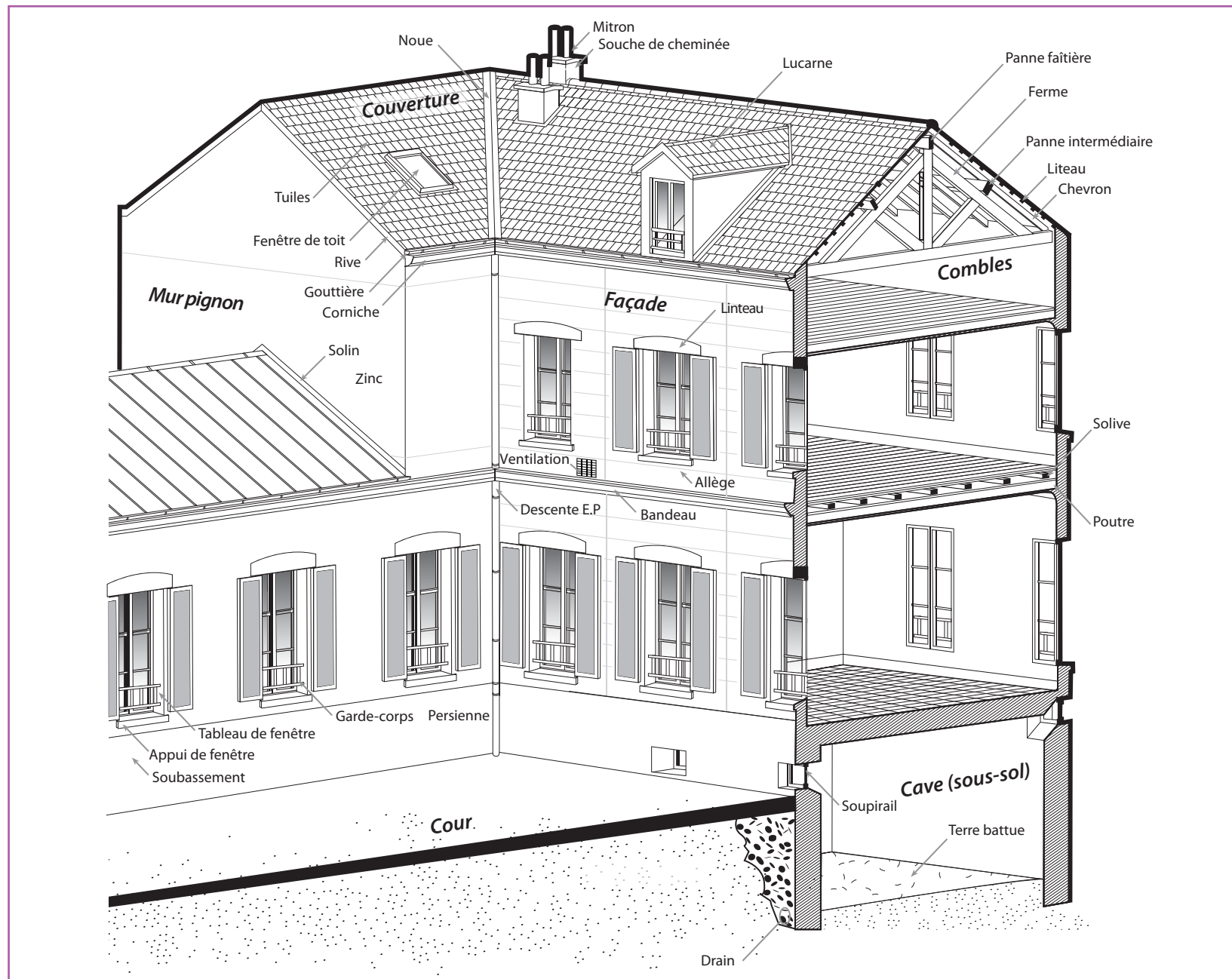
**2. Salle d'eau :** tout logement décent au sens du décret du 30 janvier 2002 comporte une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

**3. Cabinet d'aisances :** tout logement décent, au sens du décret du 30 janvier 2002, comprend un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

**4. Chauffage :** tout logement décent comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Un logement peut être chauffé par des radiateurs, ou des convecteurs électriques, ou bénéficier d'un chauffage central (souvent avec chaudière). Il existe plusieurs types de chauffage : électrique, au gaz, au fioul, au bois, géothermique, solaire... Les équipements de chauffage doivent être conformes aux normes de sécurité. Ils doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement.

**5. Chauffage individuel :** Le chauffage est individuel si la source de chauffage se situe dans le logement et si le système est pris en charge par l'utilisateur.

Illustration des termes du lexique



---

## Remerciements

Nous tenons à remercier tous les acteurs et partenaires qui ont participé à l'élaboration et l'expérimentation de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat et notamment les représentants des services, organismes ou professions suivants :

- DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) au sein du MEEDDM/DGALN
- DREAL (Directions régionales de l'environnement, aménagement et logement - Services Logement/habitat)
- DDT (Directions Départementales des Territoires - Services habitat et services instructeurs Anah au sein des DDT)
- Collectivités (services habitat)
- Opérateurs (PACT, Habitat et Développement, Urbanis)
- Experts et professionnels du bâtiment (architectes, maîtres d'œuvre, juristes...)

---

## Sites et liens utiles

- [www.anah.fr](http://www.anah.fr)
- [www.lesopah.fr](http://www.lesopah.fr)
- [www.extranah.anah.fr](http://www.extranah.anah.fr)
- [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- [www.habitatindigne.logement.gouv.fr](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr)
- [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)





[www.anah.fr](http://www.anah.fr)  
0820 15 15 15 (0,15 €/min)