



ENSP
ÉCOLE NATIONALE DE
LA SANTÉ PUBLIQUE

RENNES

Ingénieur du Génie Sanitaire

Promotion 2006

Comparaison des dispositifs britannique et français d'évaluation de l'insalubrité des immeubles destinés à l'habitation

Présenté par : Sabine FLAMANT

Lieu du stage : Institut de Veille Sanitaire (InVS)

Référent professionnel : Mr Philippe BRETIN

Référent pédagogique : Mr Rémi DEMILLAC, EGERIES, ENSP

Remerciements

Je remercie en premier **l'Institut de Veille Sanitaire**, en particulier le Département Santé Environnement, pour m'avoir accueillie dans ses locaux et avoir permis le bon déroulement de ce mémoire et mes déplacements en Angleterre.

Je tiens à remercier aussi mon référent professionnel : M. Philippe **BRETIN**, pour son encadrement et son aide, et mon référent pédagogique : M. Rémi **DEMILLAC**, pour ses conseils et sa disponibilité.

Je remercie aussi M. Didier **LOUIS** de la DGS, initiateur de ce projet, pour toute son attention et sa contribution à ce travail, M. Cyrille **LEWANDOWSKI** de l'ANAH pour ses renseignements importants et M. David **ORMANDY** chercheur à l'Université de Warwick, pour tout le temps qu'il m'a consacré, personnes sans qui ce mémoire n'aurait pu se dérouler.

Egalement, je remercie M. Stephen **BATTERSBY**, M. Bertrand **THELOT**, pour ses informations sur les accidents de la vie courante, le SCHS d'Aubervilliers, en particulier Mme. Marie-Josée **DELMAS** inspecteur et M. Luc **GINOT**, responsable du service, pour m'avoir permis d'assister à une visite d'inspection d'insalubrité, le personnel de Sandwell Metropolitan Borough Council, et en particulier M. Peter **TUCK**, pour m'avoir acceptée dans son service, et Philip. **MOXON** inspecteur.

Enfin, merci aux différentes personnes contactées et rencontrées au cours de ce stage, au personnel de l'InVS, notamment à mes 3 collègues de bureaux, à mes amis et à ma famille pour leur soutien; à tous qui ont fait que ce mémoire s'est déroulé dans de bonnes conditions.

Sommaire

1	DEFINITION / CONTEXTE.....	1
1.1	Qu'est-ce qu'un logement insalubre?.....	1
1.2	L'évaluation de l'insalubrité en France et en Angleterre.....	1
2	METHODES.....	3
2.1	Phase de préparation du mémoire.....	3
2.2	Le déroulement du mémoire : Phase 1.....	3
2.3	Le déroulement du mémoire : Phase 2.....	4
2.4	Le déroulement du mémoire : Phase 3.....	4
3	RESULTATS	6
3.1	Présentation de la méthode d'évaluation de l'insalubrité en France.....	6
3.1.1	Parc du logement en France.....	6
3.1.2	Présentation historique des outils de lutte contre l'habitat insalubre en France.....	6
3.1.3	Le dispositif en place.....	7
3.1.4	La procédure d'insalubrité	8
3.1.5	Conclusion sur l'outil français.....	12
3.2	Présentation de la méthode d'évaluation de l'insalubrité en Angleterre.....	13
3.2.1	L'administration anglaise.....	13
3.2.2	Parc de logement en Angleterre	14
3.2.3	Présentation historique des outils de lutte contre l'habitat insalubre en Angleterre	15
3.2.4	Le dispositif en place.....	16
3.2.5	Le déclenchement et le déroulement de la procédure	20
3.2.6	Conclusion sur l'outil anglais	25
3.3	Comparaison des systèmes.....	26
3.3.1	Comparaison de l'outil	26
3.3.2	Comparaison des utilisateurs.....	27
3.3.3	Comparaison des objectifs.....	27

3.3.4	Comparaison juridique	28
3.3.5	Comparaison sur le principe.....	29
3.3.6	Comparaison des acteurs.....	30
3.3.7	Comparaison des items abordés.....	30
3.3.8	Comparaison des éléments couverts par chaque item.....	33
4	DISCUSSION ET CONCLUSION.....	41
4.1	Les limites ou faiblesses de chaque dispositif.....	41
4.1.1	Les dispositifs sont-ils aisément applicables sur le terrain ?	41
4.1.2	Répondent-ils à leurs objectifs et aux attentes des utilisateurs ?.....	41
4.1.3	Les avantages, inconvénients, et limites des deux outils et ce que peut apporter le système anglais.....	42
4.1.4	Conclusion	44
	BIBLIOGRAPHIE	45
	LISTE DES ANEXES.....	I

Liste des sigles utilisés

ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
CDH	Conseil Départemental d'Hygiène
CODERST	Comité Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques
CSP	Code de la Santé Publique
Ddass	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DGS	Direction Générale de la Santé
InVS	Institut de Veille Sanitaire
LA	Local Authority
RPT	Residential Property Tribunal
SCHS	Service Communal d'Hygiène et Santé

1 DEFINITION / CONTEXTE

1.1 Qu'est-ce qu'un logement insalubre?

Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

En France, peuvent être déclarés insalubres :

- un ou plusieurs logements,
- des immeubles isolés ou des îlots,
- des immeubles en copropriété,
- les seules parties privatives ou les seules parties communes d'un immeuble en copropriété.

1.2 L'évaluation de l'insalubrité en France et en Angleterre

En France, l'évaluation de l'état d'insalubrité constitue l'étape qui initialise la procédure de déclaration d'insalubrité d'un immeuble à usage d'habitation.

Cette procédure aboutit à la prise d'un arrêté préfectoral après avis du Conseil départemental d'hygiène ou de la Délégation permanente chargée de l'examen de ces dossiers. Cette évaluation de l'insalubrité est réalisée par des agents des Directions départementales des affaires sanitaires et sociales (Ddass) ou des Services communaux d'hygiène et de santé (Schs).

Pour établir leur rapport, les agents des Ddass et des Schs utilisent une grille de visite qui leur permet à la fois d'organiser l'inspection de l'immeuble, de collecter l'information nécessaire et d'aider à l'évaluation du niveau d'insalubrité constaté.

Un premier modèle de grille avait été mis à disposition des Ddass par circulaire du 27 août 1971 et un second par circulaire du 11 juillet 1980.

Une rénovation du dispositif de déclaration d'insalubrité a été effectuée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, le 13 décembre 2000. Durant la même période, il est apparu nécessaire de réaliser un nouvel outil d'évaluation de l'insalubrité des immeubles à usage d'habitation. Ainsi, par circulaire du 23 juin 2003, une nouvelle grille a été diffusée, qui constitue désormais la nouvelle base proposée aux acteurs de terrain pour procéder aux enquêtes d'insalubrité.

Cette grille sert aussi aux délégations départementales de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour prendre des décisions de subvention de travaux d'amélioration de l'habitat à des taux préférentiels, indépendamment des procédures d'insalubrité.

De leur côté, les Anglais disposent également d'un système d'évaluation de la salubrité et de la sécurité des habitations : "Housing Health and Safety Rating System" (HHSRS) qui a été développé, à partir de 1998, par l'unité de recherche pour la sécurité et la salubrité des habitats de l'université de Warwick. Une première version établie en juillet 2000 a fait l'objet d'améliorations qui ont abouti à une seconde version datée de novembre 2004.

Ce travail de recherche a été intégrée dans la nouvelle loi sur l'habitat, promulguée en novembre 2004 (Housing Act 2004) : le système d'évaluation HHSRS y remplace un système d'évaluation plus ancien (Housing Fitness Standard), introduit par une loi de 1985 (Housing Act 1985). Le système HHSRS est destiné à l'évaluation officielle des risques potentiels pour la santé et la sécurité dans tous les logements présentant des déficiences.

La méthode HHSRS a fait l'objet d'un travail théorique important, alors que la méthode française de cotation de l'insalubrité apparaît plus inspirée par des « dires d'experts » et le pragmatisme.

La Direction Générale de la Santé a souhaité faire procéder à une étude de comparaison des dispositifs britannique et français d'évaluation de l'insalubrité des habitats, d'autant plus que de nombreux contacts ont déjà été établis entre l'université de Warwick et les autorités sanitaires françaises et qu'une première comparaison a été engagée sans toutefois jamais revêtir un aspect systématique et global.

2 METHODES

Pour mener à bien ce projet et répondre aux différents axes opérationnels fixés lors de la note de travail et confirmé par la note de synthèse, le travail a été réalisé en plusieurs étapes.

2.1 Phase de préparation du mémoire

Cette étude s'est déroulée sur une période de quatre mois, entre mai et août 2006. Le mois d'avril rentre aussi dans cette période de travail, phase de réalisation de la note de cadrage, mais c'est une phase intermédiaire pendant laquelle y sont associées la fin des cours et la préparation du mémoire. Une note de cadrage devait être rendue pour le 10 avril 2006. Elle a été l'objet de recherche documentaire et d'information sur le sujet de l'habitat insalubre. Cette recherche a particulièrement été effectuée sur Internet, via des moteurs de recherches, sur le RESE et la Banque de Données de Santé Publique BDSP. Des documents ont aussi été fournis pour cette préparation. La note de cadrage a été faite en accord avec l'ENSP, représentée par Rémi DEMILLAC, l'InVS, par Philippe BRETIN, la DGS, Didier LOUIS et l'ANAH par Cyrille LEWANDOWSKI. Cette note a aussi été rédigée en anglais, avec l'aide de Bernard JUNOD, pour être transmise à nos collaborateurs de l'Université de Warwick, en destinataire premier à David ORMANDY. Le 19 avril 2006 était la date butoir de cette première phase, date de la soutenance de la note de cadrage à l'ENSP.

2.2 Le déroulement du mémoire : Phase 1

A) Rencontre des acteurs principaux, imprégnation du sujet

Ce mémoire s'est déroulé au sein de l'Institut de Veille Sanitaire à Saint-Maurice (94), encadré par un référent professionnel : Philippe BRETIN et un référent pédagogique : Rémi DEMILLAC. Il a été rythmé par la note de cadrage puis la note de synthèse, et une série de réunions. Une première réunion de présentation et de mise en accord sur les objectifs le 05 mai à la DGS, en présence de P. BRETIN et D.LOUIS, puis une seconde le 19 mai à l'ANAH, avec C.LEWANDOWSKI, pour présenter le sujet et préparer le premier départ à Warwick.

B) Premier déplacement en Angleterre

Du 21 au 26 mai 2006, un premier déplacement en Angleterre est organisé. Semaine importante dans sa contribution au déroulement du mémoire : participation d'une journée à la formation au HHSRS des juges des Residential Property Tribunal, une journée sur le terrain pour visiter des logements insalubres en compagnie de l'Autorité Locale de Sandwell, entretiens avec les développeurs du Rating System, en particulier, David ORMANDY.

C) Bilan de la première phase :

Ces 3 premières semaines étaient essentiellement une phase de recherche et d'information, de bibliographie, de prise de contacts, permettant essentiellement de répondre au premier objectif opérationnel : décrire précisément le fonctionnement et la place de chacun des deux outils dans les dispositifs de résorption de l'habitat insalubre dans chacun des deux pays.

2.3 Le déroulement du mémoire : Phase 2

A) Déroulement du travail

Suite à la visite en Angleterre, une participation à une réunion interne à l'InVS, dite Réunion Scientifique, s'est tenue le 18 juin, pour présenter l'avancement de l'étude et recevoir des conseils et des avis sur le travail, la méthodologie, et faire le point des informations manquantes.

Vient ensuite une phase d'intégration des informations recueillies en Angleterre, et la poursuite de la recherche et de la lecture de documents pour une bonne imprégnation des deux systèmes, de leur mode de fonctionnement, de leur intégration dans le système juridique... Cette phase est marquée par une date butoir du 23 juin : réunion de présentation du travail à l'ANAH, en présence de l'InVS, la DGS, l'ANAH et certains membres du groupe de travail habitat. Cette réunion avait pour objectifs de faire le point des connaissances sur les deux systèmes et de préparer une liste de questions pour le prochain déplacement à Warwick.

B) Second déplacement à Warwick

Ce second déplacement a eu lieu entre le 10 et le 13 juillet. Il avait pour but de valider les informations concernant le système anglais et de les compléter. Cette seconde période s'est achevée par une rencontre « internationale » le 13 juillet à Londres, en présence de l'InVS, la DGS, l'ANAH, et les acteurs anglais : 3 chercheurs développeurs de HHSRS de l'Université de Warwick, une personne d'une autorité locale, et une de l'agence de renseignement et d'aide destinée aux autorités locales. Lors de cette réunion, les méthodes de chaque pays ont été présentées, ainsi que leur comparaison, suivie d'un temps de discussion. En retour de cette semaine, une réunion (InVS, ANAH, DGS) a été organisée le 20 juillet pour présenter l'évolution du mémoire et déterminer les dernières étapes du projet.

C) Bilan de la seconde phase :

Ces deux mois passés ont permis de valider les informations et d'entamer ainsi la phase de comparaison. Ainsi, le second objectif opérationnel, qui était d'explicitier et comparer les bases théoriques des deux méthodes, les facteurs de risque couverts, les méthodes de recueil et de synthèse des résultats, l'importance relative qui est donnée aux différents facteurs de risque, les outils de mise en œuvre pratique a été atteint.

2.4 Le déroulement du mémoire : Phase 3

A) Synthèse des informations ; rédaction du mémoire

Cette dernière étape a été essentiellement consacrée à la synthèse des informations et la rédaction du mémoire, mais aussi a entamer, un travail de réflexion pour présenter des propositions et aboutir à une discussion.

B) Visite terrain

Afin de mieux appréhender l'utilisation de la grille et voir concrètement sur le terrain comment elle est utilisée et les problèmes qu'elle peut poser, une matinée avec le Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville d'Aubervilliers a été organisée. Cette sortie du 25 juillet a permis de visiter un bâtiment classé insalubre irrémédiable par arrêté préfectoral et d'un logement du bâtiment. La grille a été utilisée pour l'inspection du logement. Le bâtiment avait, quant à lui, déjà été évalué par la grille bâtiment, mais en revenant sur cette grille, cela a permis de voir comment les agents l'avaient complétée et justifiaient leur choix.

C) Bilan de la troisième et dernière phase

Enfin, cette dernière étape a servi pour répondre au troisième et dernier objectif opérationnel : analyser et présenter pour chaque pays les difficultés d'utilisation, les attentes des utilisateurs, les difficultés de procédures, mais aussi les avantages de ces outils et les points forts.

3 RESULTATS

3.1 Présentation de la méthode d'évaluation de l'insalubrité en France

3.1.1 Parc du logement en France

En janvier 2002, le parc total est de **24,5 millions de résidences principales** en France métropolitaine. 40% des ménages sont locataires de leur résidence principale : 23% dans le secteur libre, 17% dans le secteur social. Dans le secteur social, 3,8 millions de logements sont des HLM et environ 400 000 relèvent du secteur social non HLM.

Après un léger recul entre 1984 et 1988, le parc locatif n'a cessé de se développer depuis sous l'effet essentiellement d'une augmentation des constructions de logements locatifs et dans une moindre mesure grâce à une baisse du nombre de logements vacants. La croissance s'est néanmoins ralentie puisqu'elle a été en moyenne de 86 000 logements par an de 1997 à 2001 alors qu'elle était de 135 000 logements par an en moyenne de 1993 à 1996 et de 106 000 logements par an de 1988 à 1992. **La part des locataires est de 37,9 %** en janvier 2002, en légère baisse de 0,2 points par rapport à décembre 1996.

La croissance du parc locatif entre 1996 et 2002 repose essentiellement **sur le secteur libre**, dont l'effectif a augmenté de 390 000 logements sur la période, alors que le secteur social n'en a gagné que 130 000. En effet, le secteur libre s'est développé ces dernières années sous l'impulsion des particuliers qui ont pu bénéficier des dispositifs des lois Périssol puis Besson. Les bailleurs personnes physiques représentent ainsi 94 % des bailleurs en 2002 contre 87 % en octobre 1984 ; sur cette période, 1 158 000 logements supplémentaires sont entrés dans leur patrimoine locatif. En revanche, le nombre de bailleurs personnes morales a reculé fortement.

Toutefois on constate que 15 % des logements du parc locatif sont surpeuplés (au sens de l'INSEE) contre seulement 2,3 % des logements occupés par leur propriétaire.

Tableau comparatif des statuts d'occupation des résidences principales

	FRANCE	ANGLETERRE	ALLEMAGNE (EX RFA)
Locataires du secteur social	17 %	19 %	10 %
Locataires du secteur privé	23 %	10 %	47 %
Propriétaires occupants	56 %	71 %	43 %
Autres	4 %	0 %	0 %

Sources : Enquête logement 2002, statistiques de l'Union européenne 1999, et site internet de l' « office of the deputy prime minister » 2003

3.1.2 Présentation historique des outils de lutte contre l'habitat insalubre en France

Différents outils ont été publiés sous forme de circulaires. Ils ont été rédigés pour aider le préfet et le Conseil départemental d'hygiène à la décision. Leur utilisation n'a jamais été obligatoire.

A) Fiche de calcul de la cote d'insalubrité (circulaire du 27 août 1971)

Cette circulaire d'application de la loi du 10 juillet 1970 propose une « fiche de visite d'immeuble en vue de l'appréciation de l'insalubrité » (voir Annexe 1). Cette fiche est plutôt adaptée à l'examen d'un bâtiment dans son ensemble qu'à l'examen d'un logement isolé dans un bâtiment collectif, toutefois, la circulaire ne commente pas ce point.

La fiche comprend 22 critères, dont 12 principaux, qui sont jugés sur 3 niveaux : bon, médiocre, mauvais. Des précisions sont données sur la façon de juger chaque critère.

Un calcul est fait à partir des jugements donnés sur les critères pour obtenir une « cote d'insalubrité » chiffrée, qui peut être comprise entre -17 pour les immeubles les plus salubres et 41 pour les plus insalubres.

La circulaire propose en insalubres les immeubles ayant une cote supérieure à 5; zone douteuse entre 0 et 5.

Les inconvénients de la méthode :

Le calcul n'est pas adapté lorsque le non-respect d'une seule règle de sécurité sanitaire présente des risques graves pour la santé. Les critères notés « bon » peuvent corriger et effacer les critères notés mauvais. On peut ainsi omettre des dangers importants (comme le risque CO). De même, les risques récents, comme l'amiante ou le plomb, ne sont pas pris en compte, ainsi que le caractère de rémédiabilité/irrémediabilité.

Enfin, le jugement qui se fait sur 3 critères risque d'amener un classement fréquent dans la colonne médiocre.

B) Fiche d'analyse du bâtiment d'habitation (circulaire du 11 juillet 1980)

La méthode (voir Annexe 2) apportée par cette circulaire avait pour objet de préciser la notion de rémédiabilité. En effet, après la disparition des bidonvilles, la résorption de l'habitat insalubre passait plus fréquemment par la réhabilitation des immeubles.

La méthode devait permettre « d'apprécier les degrés d'insalubrité et de rémédiabilité sur différents critères dont l'appréciation était nécessaire pour fixer la nature et l'importance des interventions à venir sur l'immeuble ».

Cette circulaire n'abrogeait pas la méthode de 1971, considérée comme « le texte de base ». Pour 8 familles de critères est apprécié le degré d'insalubrité. Pour 4 familles de critères est apprécié aussi le degré de rémédiabilité. Les critères sont jugés en général sur 3 niveaux, parfois sur 4.

Une grille d'orientation du choix, basée seulement sur 4 familles de critères (structure porteuse, structure portée, équipement sanitaire, éclairage) permet de classer l'immeuble en salubre, insalubre rémédiable ou insalubre irrémédiable.

Pour les immeubles destinés à faire l'objet d'une sortie d'insalubrité et de mise aux normes de confort :

« Une appréciation parallèle de nature financière pourra utilement être adjointe à l'enquête sanitaire pour tous cas où la nécessité de conserver ou au contraire de détruire, n'apparaît pas évidente, compte tenu également des possibilités pratiques de reconstruction. »

Les inconvénients de la méthode :

Les critères pour classer l'immeuble sont trop peu nombreux, et le critère d'éclairage, qui obtient de mauvais score en zone urbaine dense, peut faire classer très facilement un immeuble en insalubre irrémédiable.

L'humidité de condensation n'est pas prise en compte, de même que le plomb, l'amiante et le radon. La taille des pièces, l'arrangement, la hauteur sous plafond ne sont pas pris en compte non plus.

3.1.3 Le dispositif en place

La grille d'insalubrité retenue par la circulaire du 23 juin 2003 (en Annexe 3) permet à l'aide de deux fiches distinctes d'évaluer l'état de l'ensemble du bâtiment, et notamment des parties communes, séparément de l'état de chacun des logements visités. Le nombre de critères observés a été sensiblement accru par rapport aux grilles de 1971 et 1980: 35 critères pour le bâtiment et 29 critères pour le logement.

Concernant un logement (dans un bâtiment) :

- Structure
- Facteurs de risques spécifiques
- Humidité et aération
- Eclairage naturel des pièces principales
- Equipements
- Usages et entretien

Concernant une maison individuelle :

- Eléments extérieurs et environnement
- Salubrité et sécurité du bâtiment
- Risques sanitaires particuliers
- Présence d'animaux nuisibles
- Eclairage naturel des pièces principales
- Structures intérieures

Chacun des critères peut être qualifié de bon, médiocre, mauvais ou très mauvais. La méthode de cotation proposée s'appuie sur les éléments suivants :

- Cote croissante avec le degré d'insalubrité évalué, exprimée sous forme de pourcentage,
- Calcul d'une cote spécifique pour le bâtiment et d'une autre pour chaque logement,
- Utilisation de coefficients multiplicateurs afin d'obtenir une pondération des différents critères dans le but de prendre en compte l'impact correspondant sur la santé des occupants,
- Calcul de la cote globale directement basée sur les notes fournies pour chaque critère sans regroupement de famille.

Le calcul de la cote s'effectue en calculant le rapport entre la somme des notes obtenues pour chaque paramètre, rapportée aux paramètres existants et effectivement renseignés, et le maximum que cette somme pourrait atteindre au regard des critères pris en considération.

La note maximale atteignable est à calculer au prorata des paramètres à prendre en considération, compte tenu, notamment, de l'absence ou de la présence de certains équipements.

La méthode précitée conduit à l'élaboration d'une échelle de cotation de l'insalubrité comprise entre 0 et 1. C'est ainsi que pour une valeur inférieure à 0,3, il n'y a pas de déclaration d'insalubrité et qu'à partir d'une valeur de 0,4, l'insalubrité est avérée.

La cotation n'est pas le seul élément permettant de qualifier l'insalubrité du logement. En effet, la grille de la circulaire de juin 2003 permet d'apprécier la remédiabilité ou l'irremédiabilité de l'insalubrité. L'expérience montre toutefois qu'il est difficile de faire une distinction précise entre l'insalubrité réparable et irréparable et que cette grille ne permet pas de s'affranchir d'une part de subjectivité.

3.1.4 La procédure d'insalubrité

Cette pratique est régie par le Code de la santé publique (articles L.1331-26 à L.1331-31).

A) Le rapport de la Ddass

La Ddass peut être saisie par tout locataire ou résident de l'immeuble, ou s'autosaisir. La procédure d'insalubrité est amorcée par le rapport établi par la Ddass ou le service communal d'hygiène et de santé, s'il existe. Dans ce cas, elle est libre de réaliser une enquête ou non. Dans la négative, le refus de la Ddass doit être motivé et est susceptible de faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative.

Le rapport, dressé après visite des lieux, doit être détaillé et proposer les travaux qu'il conviendra de réaliser pour remédier à l'insalubrité, si cela est possible. Aucun délai n'est prévu pour la réalisation de ce rapport mais il est évident qu'il doit être établi le plus rapidement possible, sous peine de voir engagée la responsabilité de l'Etat. C'est dans ce rapport que le CDH conclut ou non à l'insalubrité de l'immeuble.

B) La saisine du Préfet et du Conseil départemental d'hygiène (ou CDH)

Le rapport concluant à l'insalubrité est transmis au Préfet, lequel convoque le CDH. Ce dernier donne son avis dans un délai de deux mois maximum. Il se prononce sur la réalité de l'insalubrité, ses causes ainsi que les moyens d'y remédier.

Parallèlement à cette convocation, le Préfet avise les propriétaires et occupants concernés, au moins 30 jours à l'avance, de la tenue de la réunion du CDH et de la faculté qui leur est ouverte de produire leurs observations ou d'être entendus.

A l'issue de l'instruction du dossier, le CDH rend sa décision. Deux hypothèses sont possibles: soit son avis est conforme à celui de la Ddass, soit il lui est contraire. En cas de désaccord, le Préfet, normalement lié par la décision du CDH, peut transmettre le dossier au Ministre de la santé, lequel saisira le Conseil supérieur d'hygiène publique de France. Ce dernier doit statuer dans les deux mois de sa saisine. Son avis se substitue à celui du CDH.

L'avis de chacun de ces Conseils doit être précis et indiquer, s'il ne conclut pas à l'insalubrité irrémédiable, la liste des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution.

C) L'arrêté d'insalubrité

Le Préfet est seul compétent pour prendre cet arrêté. Il est pris sur avis conforme du CDH.

Si l'insalubrité est irrémédiable, le Préfet prononce l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. Il doit préciser si cette interdiction est applicable immédiatement ou à l'expiration d'un délai ne dépassant pas 6 mois.

Si le CDH a conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le Préfet, dans le délai d'un mois, est tenu de prendre les mesures nécessaires pour y mettre fin et peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux. En règle générale, l'arrêté d'insalubrité est assorti d'une interdiction d'habiter durant la réalisation des travaux.

D) La notification de l'arrêté

L'arrêté d'insalubrité est notifié par le préfet à toutes les personnes qui ont des droits sur l'immeuble, qu'ils soient propriétaires ou occupants. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification de l'arrêté est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire du syndic, lorsque celui-ci est connu.

L'arrêté d'insalubrité est transmis par le Préfet au maire de la commune et, entre autres, au Procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département.

E) L'exécution de l'arrêté

1. Cas de l'insalubrité réparable

1ère hypothèse: le propriétaire réalise les travaux prescrits dans les délais impartis dans l'arrêté.

Dans ce cas, il n'y a pas de problème. Le propriétaire pourra, d'ailleurs, bénéficier, sous certaines conditions, de subventions de l'ANAH pour sortie d'insalubrité.

2ème hypothèse: le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits.

Le maire, ou à défaut, le Préfet, vérifie l'exécution de la décision et, en cas d'inexécution, met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux sous peine de réalisation d'office.

Ces travaux sont réalisés d'office par le maire ou par le Préfet. Cependant, cette mesure a ses limites: elle est impossible lorsque l'occupant s'oppose à l'entrée dans les lieux et, d'une façon générale, si le propriétaire s'y oppose. Dans ce cas, le maire ou le Préfet saisit le juge des référés, le fait de pénétrer de force dans les lieux pouvant être constitutif d'une voie de fait susceptible d'entraîner la responsabilité de la puissance publique.

En revanche, la réalisation d'office peut être utile dans des situations assez simples: logement ou lot de copropriété vacant d'un propriétaire connu, travaux sur parties communes d'une copropriété, travaux prescrits à un propriétaire connu mais défaillant, qui ne s'y oppose pas.

2. Cas de l'insalubrité irrémédiable

Si l'arrêté d'insalubrité du préfet prescrit la démolition de l'immeuble, les travaux d'office ne peuvent porter que sur la réalisation des seuls travaux provisoires nécessaires pour mettre fin au danger immédiat menaçant la santé des occupants ou des voisins.

Si, à l'expiration du délai impartit par le préfet pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés, et à défaut pour le propriétaire, l'usufruitier ou l'exploitant d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion des occupants de l'immeuble, le Préfet est recevable à exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier.

F) La mainlevée de l'arrêté d'insalubrité

Le préfet doit rendre un arrêté constatant la conformité de la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement. Cet arrêté prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité, et, le cas échéant, celle de l'interdiction d'habiter.

G) Subvention de l'ANAH

L'ANAH peut apporter une subvention majorée aux propriétaires bailleurs (ou occupants dans certaines conditions) pour les travaux de sortie d'insalubrité.

Les collectivités locales peuvent bénéficier, lorsqu'elles se substituent aux propriétaires défaillants pour la réalisation des travaux d'office, d'une subvention de l'ANAH égale à 50% de la dépense.

H) Droits des locataires et des occupants

Selon art L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), les locataires et propriétaire ont plusieurs droits. Ces droits sont ouverts aux occupants de tous les locaux déclarés insalubres au titre des diverses bases juridiques ouvertes au préfet selon les cas de figure : immeubles, logements et îlots sur la base du L.1331-26 et suivants du CSP, périmètres insalubres du L.1331-23, locaux inhabitables par nature du L.1336-4 et immeubles soumis à prescriptions de l'art L.1331-24 du CSP.

a) Utilisation des locaux vacants

A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit.

b) Suspension du paiement des loyers

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, le loyer, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité (ou à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur l'immeuble), jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par arrêté.

c) Durée du bail en cours

Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'utiliser et d'habiter les lieux, la durée du bail est suspendue entre la notification de l'arrêté d'insalubrité et l'achèvement des travaux.

d) Hébergement des occupants

En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, ou lorsque les travaux rendent le logement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant, est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants. A défaut, la collectivité publique se substitue et le coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

e) Relogement des occupants

En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 304,90 et 609,80 € par personne relogée.

f) Sanctions à l'encontre des propriétaires

Selon l'article 1337-4 du CSP, il existe trois niveaux de sanction : 1 an d'emprisonnement et 50 000 €; 2 ans et 75 000€, et 3ans et 100 000€. Est puni le fait de relouer des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Les mêmes sanctions s'appliquent en cas de destruction, dégradation ou détérioration des locaux dans le but de faire quitter les lieux aux occupants, dès lors que la procédure d'insalubrité a été notifiée.

Enfin, les mêmes peines peuvent être prononcées en cas de menace ou acte d'intimidation à l'égard d'un occupant en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en matière de relogement ou d'hébergement.

g) Garanties

Les créances relatives à l'hébergement, le relogement et aux travaux d'office sont recouvrées comme en matière de contributions directes et garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble ou sur le ou les lots concernés en cas de copropriété, au bénéfice de la commune ou de l'État, selon le cas.

3.1.5 Conclusion sur l'outil français

En France, l'utilisation d'une grille comme outil d'évaluation de l'insalubrité date de 35 ans et nous utilisons aujourd'hui sa troisième version.

Elle est utilisée pour mener des actions coercitives par les inspecteurs des Ddass et SCHS lors d'une visite ou incitatives par l'ANAH, pour déterminer l'attribution d'une subvention. Elle permet d'évaluer l'état de l'ensemble du bâtiment et des logements avec 35 critères au total. Un coefficient est attribué à chaque critère, permettant de donner plus de poids aux critères qui ont un impact plus important sur la santé.

La procédure d'insalubrité est une procédure bien définie. La fonction de la grille dans cette procédure est d'appuyer et soutenir le rapport et d'aider à la décision

Suite à l'arrête d'insalubrité, si l'insalubrité est classée remédiable, une liste de travaux à la charge du propriétaire est établie. Une aide financière peut lui être attribuée par l'ANAH.

Un propriétaire peut de lui-même (sans passer par une procédure) demander à bénéficier de ces subventions pour des travaux d'amélioration de son logement. L'ANAH utilisera la grille pour évaluer son logement et vérifier qu'il correspond bien aux critères d'octroiement.

3.2 Présentation de la méthode d'évaluation de l'insalubrité en Angleterre

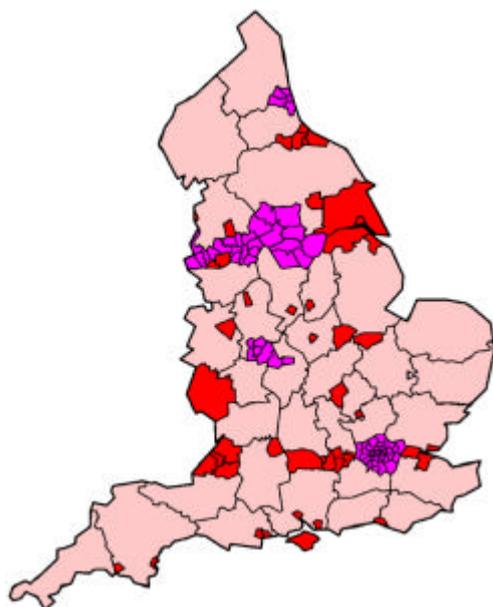
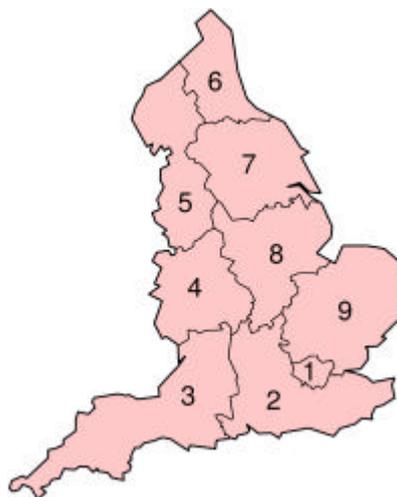
3.2.1 L'administration anglaise

Il y a en Angleterre 4 niveaux d'administration :

- Le Central Government [le gouvernement central]
- Les County Councils [les conseils des comtés]
- Les District Councils [les conseils des districts]
- Les Parish Councils (town council ou city council.) [les conseils municipaux]. Environ 8700 paroisses civiles

L'Angleterre est divisée en 9 régions, qui sont divisées en plusieurs comtés

1. Grand Londres
2. Angleterre du Sud-Est
3. Angleterre du Sud-Ouest
4. Midlands de l'Ouest
5. Angleterre du Nord-Ouest
6. Angleterre du Nord-Est
7. Yorkshire et Humber
8. Midlands de l'Est
9. Angleterre de l'Est



Carte de l'Angleterre avec en rose les *shire countries*, en violet les *metropolitan et London boroughs*, et en rouge les autres *unitary authorities*.

L'autorité locale est administrée par des membres élus par les habitants d'une zone politique déterminée appelée "ward" (section électorale). Il existe 34 **County Councils** (conseils départementaux) chargés de secteurs majeurs comme l'éducation et les services sociaux. Chaque département comporte plusieurs **District Councils** ou conseils

de circonscription (238 au total en Angleterre), compétents en matière de logement, de sauvegarde de l'environnement et d'espaces verts.

En complément de ces conseils, il existe 47 conseils "unitaires", 36 conseils de ville, 33 conseils d'arrondissement à Londres, chacun d'eux remplissant grosso modo des fonctions à la fois de "County Council" et de "District Council". Dans les zones rurales, on peut trouver des conseils paroissiaux ou municipaux, dont les pouvoirs sont très limités.

3.2.2 Parc de logement en Angleterre

L'habitat individuel en Angleterre se trouve sous différentes formes, et classé selon une échelle de qualité et de valorisation. En haut de l'échelle, on retrouve les maisons indépendantes, pour la plupart occupées par des propriétaires. Ensuite, on retrouve les maisons jumelées, de grande ou de petite taille, construites essentiellement pendant l'entre-deux-guerres dans les nouveaux quartiers résidentiels, en dehors des centres-villes. Puis, les maisons en bande ou "mitoyennes" se partagent entre celles situées dans les grandes villes, construites au XIXe siècle, souvent à deux étages, et celles qui forment traditionnellement les anciens quartiers ouvriers de Londres et des villes industrielles, logements à un étage, construits pendant la deuxième moitié du XIXe siècle, alignés en rangées continues et identiques. Pendant longtemps, ces diverses formes étaient associées à des statuts d'occupation; une bonne partie des petites maisons jumelées était construite par les municipalités, donc faisait partie du parc social, et les maisons mitoyennes étaient, soit des logements patronaux, soit occupées par des locataires du privé.

Par la suite, ces relations entre type de logement et statut d'occupation se sont assouplies. D'une part, en ce qui concerne les maisons mitoyennes, certaines sont passées du parc privé au parc social par des opérations d'achat-acquisition par les municipalités et d'autres ont été achetées en vue de location privée, sinon de sous-division et ainsi de copropriété. D'autre part, et plus récemment, de nombreuses maisons jumelées du secteur social ont été achetées par les occupants qui ont pu exercer leur "droit à l'achat".

Les immeubles construits spécialement pour l'habitat collectif étaient un phénomène nouveau et correspondaient au début de la construction massive de logements sociaux. Dans les années 30, on a commencé à construire des grands ensembles d'appartements dans la ville. Ce type de construction, dont la taille moyenne de l'ensemble était de 300 logements, s'est poursuivi dans les années 50. Puis, dans les années 60 et 70, on a vu la construction de grands ensembles modernes de tours et de barres, parfois à la périphérie des villes, mais aussi dans le centre, suite à la démolition de l'habitat insalubre. En fait, les trois-quarts des logements sociaux sont constitués de maisons, les appartements ne représentant qu'un tiers du parc social. Cependant, à Londres, la proportion de maisons est plus basse : 21% dans le centre et la petite couronne (Inner London) et 54% dans la grande couronne (Outer London).

Le secteur locatif privé britannique est maintenant partagé entre, d'un côté, un parc de logements d'avant-guerre, occupé par des populations à faibles ressources, souvent des retraités, et de l'autre côté, le parc des Housing Associations (H.A.) ou des coopératives (peu nombreuses). Les H.A., au départ des œuvres charitables, jouent un rôle significatif depuis le milieu des années 70 pour les populations modestes et les jeunes. Depuis la démunicipalisation de la construction, ce sont les H.A. qui doivent assurer le nouvel avenir du logement social.

A partir de 1950, la part et le nombre de logements sociaux n'ont pas cessé de s'accroître, jusqu'en 1981. Puis, la diminution progressive de l'importance du secteur social, que l'on peut noter déjà en 1984 : réduction de la construction par les municipalités (suite à la politique de désengagement de l'Etat) et mise en vente des logements sociaux.

Entre la mise en application de la Loi sur le Logement de 1980 et 1988, plus d'un million de ménages vivant dans le secteur social ont acquis leur logement (grâce à des remises

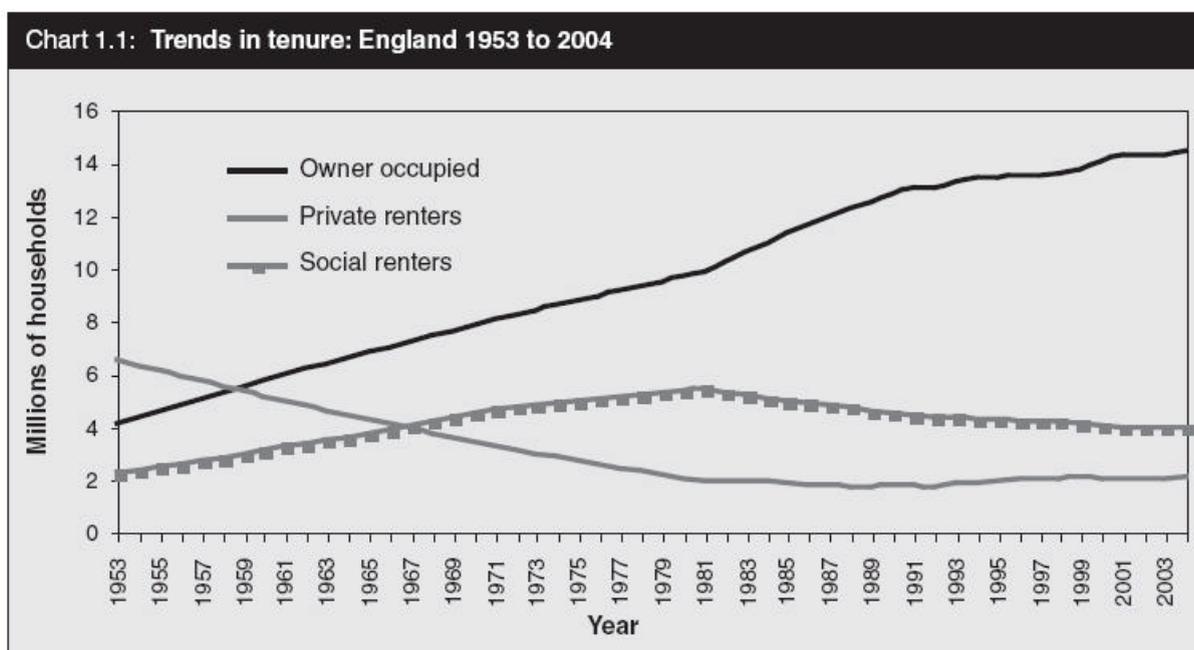
proportionnelles à leur durée de résidence dans le logement, cette politique qui a toutefois plus bénéficié aux ménages de retraités qu'aux jeunes ménages).

Ce sont surtout les occupants des maisons jumelées, ou, dans une moindre mesure, des duplex en immeuble bas à proximité des quartiers résidentiels valorisés, qui ont exercé leur droit à l'achat.

A l'heure actuelle, la structure du parc de logements britannique présente un marché bipolarisé. Il est bipolarisé à la fois en terme de statut et de type: l'habitat individuel est de plus en plus l'habitat des propriétaires, l'habitat collectif est presque entièrement celui des locataires du social. En 2004, il y a 14,6 millions (71%) de propriétaires occupants, 3,8 million (18%) de locataires sociaux, et 2,2 millions (11%) de locataires privés

92% des propriétaires vivent dans une maison, alors qu'il n'y a que 58% des locataires sociaux et 58% des locataires du privé.

Le graphique suivant représente la répartition et évolution des propriétaires occupants, locataires sociaux et privé en Angleterre :



3.2.3 Présentation historique des outils de lutte contre l'habitat insalubre en Angleterre

Avant d'utiliser le Housing Health and Safety Rating System, les anglais se référaient aux Housing Fitness Standard (le standard du logement habitable).

A) Housing Fitness Standard

Le Housing Fitness Standard a été présenté par le gouvernement local et le Housing Act de 1989, après avoir été inséré pour la première fois dans le Housing Act 1985 sous un nouveau paragraphe s604.

Il définit un logement inapte à l'emploi si, selon l'opinion de l'autorité locale, il n'arrive pas à satisfaire une ou plusieurs des conditions présentées aux paragraphes s604(1)(a) à (i). Il n'est pas tolérable qu'il soit occupé si un de ces critères n'est pas respecté,

Pour qu'un logement soit habitable, il faut qu'il :

- (a) soit exempt de délabrement sérieux

- (b) soit structurellement stable
- (c) soit exempt d'humidité préjudiciable à la santé des occupants
- (d) ait du matériel suffisant pour l'éclairage, le chauffage et la ventilation
- (e) ait un équipement adéquat pour l'approvisionnement en eau potable
- (f) ait un système efficace pour le drainage de l'eau de surface, des déchets et de l'eau usée
- (g) ait des toilettes convenablement situées pour l'usage exclusif des occupants
- (h) ait un bain ou une douche et un lavabo, avec de l'eau chaude et froide
- (i) ait un équipement satisfaisant pour la préparation et la cuisine des aliments, incluant un évier avec de l'eau chaude et froide

Si une autorité locale identifie une propriété ne satisfaisant pas tous ces critères, elle a un devoir d'agir.

B) Développement du HHSRS

En 1998, le gouvernement a souhaité recevoir des propositions pour changer/remplacer le fitness standard.

Après le développement des travaux menés par l'Université de Warwick, le HHSRS (version 1) est publié en juillet 2000. Trois nouveaux travaux de recherche ont suivi : *An Evaluation of Version 1*, *The Application of HHSRS in HMOs*, et *A Review of the Statistical Evidence to Support HHSRS*

Prenant en compte les résultats principaux de ces recherches, la version 2 du HHSRS a été rendue disponible aux autorités locales en novembre 2004 et est rentrée dans les lois le 6 avril 2006.

3.2.4 Le dispositif en place

A) Comment le système est-il mis en application ?

La Partie 1 du Housing Act 2004 introduit le HHSRS (remplaçant le « Fitness Standard » de 1919) comme un système basé sur l'évidence pour évaluer un logement.

Les autorités locales doivent contrôler les conditions des logements de leur zone. Lors d'un contrôle ou pour d'autres raisons, comme une plainte d'un locataire ou d'un voisin, ils peuvent inspecter le logement s'ils pensent qu'il peut y avoir un risque pour la santé ou la sécurité. L'évaluation est faite par un officier santé-environnement.

L'évaluation n'est pas qu'un zoom sur les défauts, mais une évaluation des risques et des effets. Elle doit se faire selon la méthode définie dans la réglementation 2005 sur le HHSRS.

Le score obtenu suite à cette évaluation ne dicte pas les actions à prendre, mais selon le Housing Act, les autorités locales ont le devoir de faire exécuter les actions à partir d'un certain score, et leur donne la possibilité d'agir sinon.

B) Description du système

Lorsqu'une demande d'évaluation est faite, l'inspecteur doit choisir parmi 29 dangers, les dangers présents dans le logement qu'il va alors évaluer.

Les 29 dangers domestiques proposés sont rangés en 4 groupes:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| A. Physiologique | B. Psychologique |
| C. Protection contre les infections | D. Protection contre les accidents |

Chaque catégorie est elle même divisée en sous catégories :

<p>A. Dangers Physiologiques</p> <p><u>I. Conditions hydrothermiques</u> Humidité et moisissure Excès de froid Excès de chaud</p> <p><u>II. Polluants (non bactériens)</u> Amiante Biocides (pesticides) CO Plomb Radiation (Radon) Gaz COV</p>	<p>B. Dangers Psychologiques</p> <p><u>III. Espace, sécurité, éclairage et bruit</u> Espace et surpopulation Intrusion malveillante Eclairage Bruit</p>
<p>C. Protection contre les infections</p> <p><u>IV. Hygiène, installation sanitaire et eau potable</u> Hygiène domestique, insectes Sécurité alimentaire Hygiène personnelle, installation sanitaire et évacuation Réseau d'eau pour activités domestiques</p>	<p>D. Protection contre les accidents</p> <p><u>V. Chutes</u> Chutes dans le bain,... Chutes de même niveau (< 30cm) Chutes associées aux escaliers ou marches (≈ 30 cm) Chutes entre niveau : défénestration, chute de balcon, (> 30cm)</p> <p><u>VI. Chocs électriques, feux, et brûlures</u> Risques électriques Feux Surfaces et matériels chauds</p> <p><u>VII. Collisions, coupures et entorses</u> Collisions & pincements Explosions Ergonomique Effondrement de structure et chute d'éléments</p>

Lorsqu'un inspecteur a choisi un danger et l'évalue, il doit déterminer 2 critères : la probabilité de l'apparition d'un événement dangereux résultant de ce danger (Likelihood) et si un tel événement se produit, la gravité des blessures résultant de l'occurrence (Outcomes).

L'évaluation du danger doit se faire en considérant que le logement est habité par une personne du groupe d'âge le plus vulnérable au danger évalué.

C) Likelihood :

La probabilité d'occurrence du danger par un membre du groupe d'âge vulnérable dans les 12 mois qui suivent l'évaluation doit être estimée.

L'inspecteur ne donne pas un ratio de probabilité exacte, mais sélectionne parmi des classes standards définies (16). Le chiffre s'exprime sous la forme d'un rapport, par exemple, la case 100 signifie 1/100. Pour chaque classe, un score représentatif est utilisé.

LIKELIHOOD

5600	3200	1800	1000	560	320	180	100	56	32	18	10	6	3	2	1
<4200	2400	1300	750	420	240	130	75	42	24	13	7.5	4	2.5	1.5	>

Les logements sont évalués par rapport aux moyennes données pour ce type de bâtiment et son âge. L'inspecteur juge alors si les conditions augmentent ou diminuent la probabilité d'une occurrence. En vert figure la moyenne nationale de probabilité

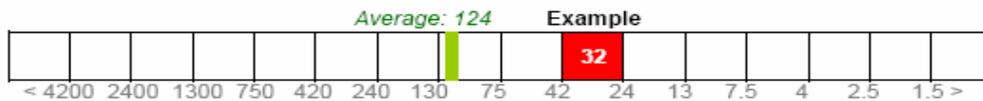
d'occurrence, ici pour un logement de type 'maison' construite avant 1920, et en rouge l'estimation de l'inspecteur pour ce logement, par rapport à ce qu'il a vu et à la moyenne.

HEALTH AND SAFETY RATING SYSTEM SCORES

Pre 1920 House

LIKELIHOOD Low → High

1 in 32



Justification The way the rear doors open over the threshold and the poor differentiation between the colour of this step and patio surface increase the risk of a fall when exiting to the rear. The loose boards also increase the risk and are a matter for the HHSRS. Although the floors were originally designed to be carpeted, the work to expose and varnish the floors represents a material change to the dwelling and their consequent slippiness an added hazard. The rear garden surface presents another small risk.

La notation est suivie d'un argumentaire qui peut être utilisé s'il y a appel de la décision.

D) Outcomes :

La sévérité d'un risque est alors évaluée, par rapport à un membre de la catégorie d'âge la plus vulnérable qui pourrait occuper le logement. Pour certains risques, toutes les catégories d'âge sont vulnérables tandis que pour d'autres, telle une chute dans les escaliers par exemple, il serait jugé par rapport à un enfant en bas âge.

Il y a 4 classes de gravité des effets qui peuvent résulter d'un accident qui survient à cause du danger. L'inspecteur doit estimer, pour le danger concerné, la répartition dans les différentes classes de gravité en %.

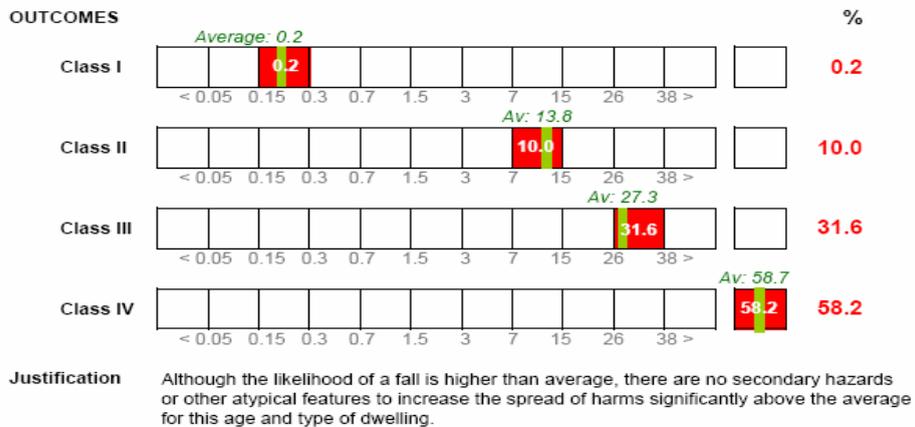
<p><u>Classe 1 :</u> Mort Cancer des poumons Perte permanente de conscience Brûlure à 80%</p>	<p><u>Classe 2 :</u> Asthme Empoisonnement au plomb Perte d'une main ou d'un pied Fractures sérieuses</p>
<p><u>Classe 3 :</u> Problème oculaire Perturbation du sommeil Attaque cardiaque bénigne Perte d'un doigt Fracture crânienne et commotion sévères</p>	<p><u>Classe 4 :</u> Inconfort sévère occasionnel Pneumonie bénigne occasionnelle Fracture du doigt Brûlure sévère sur le corps Rhume et toux sévères réguliers</p>

L'évaluateur ne doit pas donner un pourcentage exact, mais il doit choisir entre 12 classes standards.

OUTCOMES												
	< 0.05	0.15	0.3	0.7	1.5	3	7	15	26	38	>	
Class I	0	0.1	0.2	0.5	1.0	2.2	4.6	10.0	21.5	31.6	46.4	<input type="checkbox"/>
Class II	0	0.1	0.2	0.5	1.0	2.2	4.6	10.0	21.5	31.6	46.4	<input type="checkbox"/>
Class III	0	0.1	0.2	0.5	1.0	2.2	4.6	10.0	21.5	31.6	46.4	<input type="checkbox"/>
	< 0.05 0.15 0.3 0.7 1.5 3 7 15 26 38 >											Class IV
												100-(I+II+III)
												<input type="checkbox"/>

Par exemple, alors que la mort peut être considérée comme peu probable lors d'une chute particulière (0,2%), il peut y avoir une probabilité de fractures sérieuses de 11,8%, une chance de 28% de commotions graves et de 60% de contusions graves.

De même que pour la probabilité d'occurrence, l'inspecteur s'appuie sur les valeurs nationales pour donner son jugement. Il peut aussi apporter une justification à son choix de notation.



E) Calcul et obtention d'un score :

Chaque évaluation HHSRS d'un danger aboutit à un score. Ce score est une représentation numérique du degré de risque d'un danger. Même si le calcul peut être fait sur papier ou en utilisant un Palm, la plupart des inspecteurs utilisent un logiciel de programme de calcul sur PC pour calculer le score. Chaque danger est calculé et scoré individuellement.

Une formule est utilisée, prenant en compte la nature du danger, sa probabilité d'occurrence et la sévérité des blessures. La formule sous sa forme simple est la suivante :

$$\text{Risque (likelihood) x Gravité (outcome) = Score numérique}$$

Le calcul inclut un poids pour refléter la sévérité des blessures, telle la mort par rapport à un doigt cassé. Pour la classe la plus grave (classe 1), le poids est de 10 000. Pour la classe la moins grave (classe 4), le poids est de 10.

Class of Harm	Weighting
I Extreme	10,000
II Severe	1,000
III Serious	300
IV Moderate	10

Ce qui nous donne alors au final comme formule :

Classe	Poids	Likelihood	Outcome	Score
I	10,000	X	$\frac{1}{L}$	X O1 = S1
II	1,000	X	$\frac{1}{L}$	X O2 = S2
III	300	X	$\frac{1}{L}$	X O3 = S3
IV	10	X	$\frac{1}{L}$	X O4 = S4

Hazard Score = (S1 + S2 + S3 + S4)

En reprenant notre exemple de chute précédent et en estimant l'occurrence à 1/32, nous obtenons :

(Classe I)	10,000	X	1/32	X	0,2	=	62,5
(Classe II)	1,000	X	1/32	X	10	=	312,5
(Classe III)	300	X	1/32	X	31,6	=	296
(Classe IV)	10	X	1/32	X	58,2	=	18

Soit un score de = 689

La probabilité d'occurrence et la sévérité sont combinées pour noter le danger. Les scores sont divisés en 10 échelons (A à J); l'échelon A correspond au niveau le plus sérieux, et le J le moins sérieux. Les dangers classés dans les échelons de A à C sont des dangers de catégorie 1. Ceux qui appartiennent aux échelons de D à J sont des dangers dits de catégorie 2.

Band	Score	
A	5 000 et plus	Category 1
B	2 000 – 4 999	
C	1 000 – 1 999	
D	500 - 999	Category 2
E	200 – 499	
F	100 – 199	
G	50 – 99	
H	20 – 49	
I	10 – 19	
J	9 et moins	

Pour notre exemple de chute, la note obtenue est de 689, ce qui correspond à l'échelon D. Nous avons donc à faire à un danger de **catégorie 2**.



3.2.5 Le déclenchement et le déroulement de la procédure

A) Comment les autorités locales sont-elles informées ?

Les autorités locales peuvent être informées par différentes voies possibles :

- Suite à une visite lors d'une évaluation générale du secteur
- Suite à une demande, soit par le locataire, soit par un voisin
- Suite à une plainte par une autre agence/association, comme le bureau d'information des citoyens
- Suite à une demande d'aide/d'info par le propriétaire ou le locataire sur différents aspects, comme des réparations, une adaptation ou une rénovation

Les autorités locales peuvent considérer des procédures comme financièrement ou techniquement non exécutables pour aider le propriétaire à traiter les risques.

L'approche prise par une autorité locale doit être présentée dans leur politique de logement du secteur privé, éditée avec des sommaires librement disponibles.

L'autorité locale et le propriétaire sont encouragés pour travailler ensemble dans le but de maintenir la propriété dans de bonnes conditions, et l'intervention d'une procédure est vue comme un dernier ressort. Parfois les autorités locales peuvent juste proposer un programme de travaux à réaliser, tout en imposant des priorités. Ceci dans le but d'agir en premier sur les dangers les plus sérieux pour ensuite résoudre les problèmes moins importants.

B) Le déroulement de la procédure

La première étape consiste à contacter le propriétaire de manière informelle, ce qui est recommandé par le gouvernement. Si le propriétaire ne répond pas, une action plus formelle doit être engagée en rédigeant une notification de rénovation à destination du propriétaire, demandant que le(s) danger(s) soit(ent) retiré(s) ou minimisé(s) dans un temps imparti –généralement 28 jours. Dans les cas les plus extrêmes, l'autorité peut émettre une notification d'interdiction d'utilisation de tout ou partie du logement.

Nous avons vu précédemment que suite à l'évaluation HHSRS, les risques sont classés en 2 catégories.

a) *Catégorie 1 (la plus grave A→C) :*

Si un danger de catégorie 1 est si sérieux qu'il peut représenter « un risque imminent d'une blessure grave » pour l'occupant, alors l'autorité peut présenter une notification d'urgence afin de retirer le danger (comme par exemple le risque d'électrocution provenant d'une installation électrique dangereuse ou de câblage). Une telle notification permet à l'autorité d'entrer dans les locaux, et de prendre des actions d'urgence pour agir sur le danger. L'autorité peut ensuite se faire rembourser par le propriétaire pour le coût des travaux, mais celui-ci a le droit d'appel s'il n'est pas d'accord avec la notification ou le coût engagé.

L'autorité peut aussi utiliser la notification d'interdiction pour fermer l'accès à une partie ou à la totalité du bâtiment avec un effet immédiat si elle estime que la situation est suffisamment sérieuse pour le justifier.

Même sans utiliser le pouvoir d'urgence, l'autorité peut, avec ou sans l'accord du propriétaire, faire réaliser les travaux demandés dans la notification (aux charges de ce dernier). Cette procédure est utilisée uniquement dans des situations d'urgences ou lorsque toutes les négociations ont échoué.

Alternativement, l'autorité peut poursuivre le propriétaire pour refus d'obtempérer à une notification de rénovation ou un ordre d'interdiction. Ces cas concernent la Cour des Magistrats.

Il convient de rappeler que les travaux de suppression de danger sérieux ne sont pas nécessairement chers. Un danger de catégorie 1 peut par exemple être la fixation d'une rambarde dans les escaliers ou d'une serrure à une fenêtre, que l'on peut faire poser à faible coût.

b) *Catégorie 2 (la moins grave D→J):*

Pour les dangers mineurs, les autorités peuvent produire une notification d'alerte. Cette notification est un simple conseil, et ne requiert pas en réalité une action du propriétaire.

Cas exceptionnels :

Il y a occasionnellement des situations où l'autorité produit une telle notification pour des dangers plus sérieux, comme par exemple pour un propriétaire occupant sans locataire pour lequel le danger présente un minimum de risque et n'affecte personne à l'extérieur de la propriété.

Si un risque est spécifique à un enfant ou à une vieille personne mais qu'aucun enfant ou vieille personne n'occupe la propriété, le conseil peut décider de suspendre la notification (ou une partie) jusqu'au moment où un enfant ou une vieille personne s'y installe.

Si une notification ou une partie est suspendue, le conseil est obligé de passer en revue la situation au moins une fois par an pour vérifier si la suspension continue à être justifiée, ou devrait être levée de sorte que la notification soit activée.

La loi donne aux autorités le pouvoir de poursuite pour recouvrer les dépenses engagées; une telle charge doit être raisonnable et ne peut seulement couvrir les coûts investis par l'autorité locale.

C) Comment les conseils locaux décident-ils de leurs politiques d'application ?

Tous les conseils locaux doivent produire des stratégies de logement pouvant aborder toutes les questions de logement à travers tous les secteurs.

Tandis que les propriétaires sociaux enregistrés (registered social landlords RSL) doivent s'assurer, d'après le Decent Home standard, que leurs propriétés sont correctement entretenues, les conseils locaux peuvent encore prendre une mesure contre les RSL qui ne suppriment pas ou ne réduisent pas au minimum des risques dans leurs propriétés.

Bien que le détail et l'approche que les conseils locaux prennent pour appliquer le HHSRS peuvent changer, la grande majorité des conseils locaux en Angleterre et au Pays de Gales se sont engagés à un accord volontaire connu sous le nom du concordat d'application 'Enforcement Concordat', incorporant les principes suivants :

- Normes : fixation de normes claires
- Franchise : communication claire et ouverte de l'information
- Utilité : fonction d'aide, de conseil, d'assistance et d'écoute
- Plaintes : avoir une procédure des plaintes claire
- Proportionnalité : s'assurer que l'action d'application est proportionnée aux risques impliqués
- Uniformité : s'assurer de la compatibilité pratique de l'application

Toute personne qui croit qu'un conseil local n'adhère pas à ces principes dans la mise en œuvre d'une application, peut lui demander une explication.

D) Le choix des différentes actions :

En premier, les autorités locales doivent peser le risque des dangers présents dans le logement qui peuvent affecter la santé des occupants. Pour ce faire, les autorités considèrent d'autres critères : la solution la plus pratique qui peut résoudre le problème, l'âge de la propriété... En décidant de la méthode d'exécution la plus appropriée, l'autorité prend aussi en considération le coût des travaux pour résorber le danger. La meilleure action sera alors choisie parmi la liste suivante :

a) *Une mise en demeure d'exécuter des travaux de rénovation :*

C'est une procédure possible pour traiter les risques de catégorie 1 ou 2 et doit pour le moins supprimer n'importe quel danger de catégorie 1. La date exigée du début des travaux est au minimum de 28 jours, à partir du jour où la mise en demeure a été faite. Elle peut, au besoin, être suspendue jusqu'à une date convenue. Par exemple elle pourrait être suspendue jusqu'à ce que l'occupant actuel quitte la propriété.

Cette mise en demeure peut couvrir plus d'un risque, et nécessiter différents délais d'accomplissement. Une fois que le travail demandé a été effectué selon la notification, l'autorité doit retirer la mise en demeure. Ne pas satisfaire la demande de travaux de rénovation dans le temps imparti est une infraction criminelle.

b) L'émission d'un ordre d'interdiction

C'est une procédure qui peut être prise suite à une évaluation de risque de catégories 1 ou 2. Elle peut interdire l'utilisation d'une partie ou de tous les lieux pour différentes raisons indiquées. Elle est appropriée :

- Lorsque les conditions entraînent une menace sérieuse sur la santé et/ou la sécurité, mais que les réparations techniques ne sont pas possibles à cause du coût ou pour d'autres raisons.
- Pour limiter le nombre d'occupants du logement à cause des défauts ou lorsque les équipements (WC, douches...) ne sont pas suffisants pour ce nombre de personnes
- Pour interdire l'utilisation du logement par un groupe vulnérable particulier, jusqu'à ce que la réhabilitation ait lieu. Par exemple, quand le logement possède des fenêtres facilement accessibles et sans système de sécurité, il peut être interdit aux familles ayant des enfants de moins de 5 ans.

Comme avec la notification de travaux de rénovation, les ordres d'interdiction peuvent également être suspendus et entrer en vigueur après un événement particulier (comme l'arrivée ou le départ d'un occupant).

Celui qui se permet d'utiliser les lieux malgré l'ordre d'interdiction commet une infraction.

L'autorité locale tient compte d'un certain nombre de facteurs avant d'émettre un ordre d'interdiction, incluant :

- Les bâtiments classés ou protégés
- Les bâtiments voisins
- L'utilisation potentielle alternative des lieux
- L'existence d'un secteur de conservation ou de réhabilitation
- L'effet d'une complète interdiction sur le bien-être de la communauté locale et son apparence
- La facilité de relogement des occupants

c) L'action d'urgence

Lorsque l'autorité locale doit traiter avec un danger de catégorie 1 et est persuadée que le danger implique un risque imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, elle peut utiliser les mesures d'urgence pour faire réaliser les travaux ou interdire l'utilisation du logement (ou d'une partie), pour protéger l'occupant.

Utilisant son pouvoir, l'autorité peut faire effectuer des mesures correctives, et bien qu'il soit possible d'en faire appel, dans la pratique, tous les appels sont pratiquement entendus après que la mesure ait été prise.

d) L'émission d'une notification d'avertissement de danger

Cette option est une action informative utilisée lorsque les autorités veulent attirer l'attention sur la nécessité d'une rénovation. Elle peut être une réponse possible, bien qu'inhabituelle, à un danger de catégorie 1.

La notification doit donner des détails sur les dangers concernés et ce qui doit être mené pour les réduire.

e) L'ordre de démolition :

L'exigence de démolition de la propriété est une autre réponse possible aux risques de catégorie 1. En décidant de prendre cette mesure, l'autorité regarde :

- La facilité de reloger les occupants

- L'utilisation possible de l'emplacement dégagé
- L'environnement local
- La compatibilité du secteur avec l'occupation résidentielle permanente
- L'effet du secteur démoli sur l'aspect et le caractère de l'environnement immédiat
- Les conseils de « Neighbourhood Renewal assessment » (l'évaluation de la rénovation du quartier)

f) *Démolition d'un secteur :*

L'autorité locale peut regarder dans un secteur résidentiel l'extension des risques de catégorie 1 et définir jusqu'à quelle distance ces bâtiments sont dangereux ou nocifs à la santé ou à la sûreté de la population qui y vit.

Pour décider si un secteur doit être démoli l'autorité tiendra compte de :

- La demande de logement à long terme dans le secteur ;
- Le nombre de maisons où il ne peut pas y avoir de risques sérieux
- La densité du bâti et la structure de la rue;
- La demande globale et la disponibilité de logement dans le voisinage ;
- Le nombre de lieux sans risque, résidentiels et non résidentiels, dans le secteur ;
- S'il est nécessaire d'acquérir les terres environnant ou juxtaposant le secteur menacé de destruction, et si ces terrains supplémentaires peuvent être acquis simplement par accord avec les propriétaires ;
- La présence de bâtiments classés
- Les résultats des consultations légales ;
- Les effets de la démolition sur l'activité commerciale ;
- du déblayement sur les commerces ;
- La compatibilité de la post-utilisation avec l'emplacement, en tenant compte du voisinage, du degré de soutien des riverains et du potentiel de l'investissement privé dans le secteur.

E) Quelles sont les possibilités de recours du propriétaire?

Un propriétaire ou une agence qui a une mise en demeure de rénover ou un ordre d'interdiction ordonné par l'autorité locale, peut s'y opposer et faire appel contre cette notification, et ce normalement dans les 21 jours.

Les appels se déroulent au tribunal des propriétés résidentielles (Residential Property Tribunal RPT) mis en place selon le Housing Act. Le RPT remplace le rôle précédent de la County Court pour les auditions d'appels contre de telles actions.

F) Quelles sont les raisons d'un appel ?

Il n'y a aucune restriction à la raison d'un appel, mais les raisons principales pour les appels sont souvent susceptibles d'être :

- La déficience visée par la notification ne correspond pas à un risque ;
- Quelqu'un d'autre est responsable de mener à bien les travaux de la propriété et la mise en demeure aurait du lui être faite
- Les travaux exigés dans la notification sont non raisonnables/excessifs etc et des travaux alternatifs devraient être considérés

Les RPTs négocient si possible avec les autorités locales et le propriétaire/agence afin de trouver un accord entre les parties sans audition formelle.

Si un propriétaire ne se conforme pas à une notification dans le temps accordé (habituellement 28 jours), des poursuites pour non-conformité sont envoyées devant le tribunal.

G) Comment fonctionne le tribunal de la propriété résidentielle ?

Les RPT sont un moyen informel pour traiter les appels contre une décision prise à la suite du HHSRS. Les jurys d'appels se composent de trois personnes, un juriste, un expert technique et un assesseur. Le jury est toujours présidé par le juriste ou l'expert technique (ce dernier est souvent un inspecteur).

Le RPT ne fonctionne pas comme un tribunal. Ils entendent les parties présentes, pour le HHSRS, le propriétaire ou l'agence et les autorités locales. Les parties n'ont pas besoin d'être représentées par un avocat. En général, le RPT visite le logement en question, mais ne fait pas une deuxième évaluation, à moins que le score soit lui-même à l'origine de l'appel.

Le jury du RPT est principalement concerné par l'adéquation des mesures présentées dans la notification pour le retrait des risques (même si la réclamation de l'appel, par exemple, est que la notification concerne une autre personne que celle désignée).

Il prend en considération les propositions alternatives proposées par le propriétaire pour supprimer ou réduire au minimum les risques.

Les propriétaires peuvent demander d'effectuer une évaluation HHSRS de leurs propriétés s'ils croient que les travaux exigés dans la notification de rénovation ou d'interdiction sont inadéquats ou excessifs.

H) Comment se déroule un appel ?

Une partie de la première étape lors d'une demande en appel est une confrontation des deux parties. Le RPT a aussi un rôle de négociation pour faciliter les discussions informelles entre les autorités locales et les propriétaires qui font appel à la notification dans un souci de filtrer toute demande d'appel mal orientée.

Le RPT peut accepter un appel (ce qui est en la faveur du propriétaire), écarter un appel ou changer les conditions d'une notification ou d'un ordre.

I) S'il y a désaccord avec la décision du RPT :

Des appels contre une décision d'un RPT peuvent, avec la permission du RPT, être portés devant le Lands Tribunal. Si le RPT ne donne pas la permission, une demande de permission d'appel peut être rendue directement au Lands Tribunal.

3.2.6 Conclusion sur l'outil anglais

Le Rating System est un nouveau concept, il remplace un tout autre système, le Fitness Standard.

Le HHSRS a deux fonctions principales : il permet d'évaluer les dangers présents pour tous types de logement, mais aussi d'évaluer les bénéfices suite à des actions d'amélioration.

Son fonctionnement est basé sur l'évaluation des risques pour la santé. A partir d'une liste de 29 dangers, l'inspecteur doit estimer la probabilité d'occurrence d'un danger et les niveaux de gravité des conséquences. Au final, il obtiendra pour chaque danger évalué une lettre comprise entre A et J permettant de juger du degré de dangerosité.

3.3 Comparaison des systèmes

3.3.1 Comparaison de l'outil

	France	Angleterre
Date d'utilisation de l'outil	Depuis 1971, utilise une grille; un second modèle a été proposé en 1980. La grille actuellement utilisée date de 2003.	Proposé en 1998 Version 1 en 2000 Version 2 en 2004 Adoptée dans la loi en 2006
Sources de base	Opinion d'experts	Basé sur des preuves : Données stat, travaux BRE
Evaluation	Evaluation subjective, mais l'utilisateur est formé	Evaluation subjective, mais l'évaluateur est formé (qualifié par un certificat)
L'outil	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Evaluation globale de l'habitat, avec une grille à compléter selon que ce soit un logement dans un immeuble ou une maison individuelle ✓ Pas d'utilisation informatique, sauf application locale (dept13), 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Evaluation danger par danger; pas de différenciation selon le type d'habitat, ✓ Application informatique, avec assistance électronique et logiciel
Méthode	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Evaluation globale du logement ✓ 4 choix de réponse : bon médiocre, mauvais, très mauvais ✓ Obtention d'une note entre 0 et 1 qui permet de déterminer le niveau d'insalubrité générale du logement 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Choix des dangers à évaluer ✓ Définir la probabilité d'occurrence et la répartition des niveaux de gravité ✓ Obtention d'un nombre qui aboutit à une lettre entre A et J pour chaque danger
Aide au jugement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Indication de ce qui est bon et ce qui est mauvais ✓ Normes de construction (fenêtre, dimension des pièces, ...) ✓ Réglementation : installation électrique, CO, ... ✓ Mesures si nécessaire (dimensions, plomb, humidité, aération, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Indications des éléments à vérifier, et leurs impacts sur la santé (cf guidance) ✓ Moyennes nationales ✓ Mesures si nécessaire
Application	Insalubrité (car: insalubrité est de la responsabilité de l'Etat et l'insécurité, de la Commune)	Insalubrité/insécurité

La différence majeure à ce niveau est la méthode en elle-même. D'un côté nous avons une qualification qualitative du bâtiment et des ses équipements (bon, médiocre, mauvais, très mauvais) et de l'autre une évaluation quantitative de probabilité d'occurrence d'un risque et la gravité des conséquences. Ainsi il y a une vision bâtiment opposée à une vision santé, une cotation pour le logement opposée à une évaluation par risque pour la santé. Ceci peut s'expliquer par la fonction coercitive et incitative de la grille française. Si la grille avait un focus santé, elle aurait plus de difficulté à remplir sa fonction incitative. C'est en évaluant l'état du bâtiment que l'ANAH peut plus facilement déterminer les aides nécessaires, en fonction de la quantité de travaux à réaliser.

Ce sont tous deux des systèmes d'évaluation à partir de jugements subjectifs, mais qui sont fondés sur des valeurs de référence ou des indications plus ou moins objectives (normalisation, opinion d'experts basés sur expérience, .../Moyennes nationales).

3.3.2 Comparaison des utilisateurs

	France	Angleterre
Les utilisateurs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ddass, SCHS (88%) ✓ ANAH 100% ✓ Association en France pour aider les propriétaires : Pact Arim 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Autorités locales ✓ Home Improvement Agencies ✓ Propriétaires sociaux (pour aide financière)
Le dispositif de formation	Formation des inspecteurs (1 journée, 900 agents de l'ANAH et des Ddass et SCHS). 1 ^{er} semestre 2005.	Formation de formateurs, d'inspecteurs, des membres du tribunal RPT, du public privé 2x1 jours, avec un délai de 20 jours entre chaque permettant de visiter un logement et d'établir un rapport, pour l'obtention du certificat
Echelle d'utilisation	Nationale, mais outil non imposé, juste proposé par circulaire	Nationale : Angleterre et pays de Gales, défini comme la méthode d'évaluation

Les utilisateurs se trouvent être les mêmes dans chaque pays, ce qui peut changer, c'est la position administrative de chacun : l'ANAH est une agence nationale, alors que les agences d'aide aux propriétaires en Angleterre et les autorités locales ont une prise de décision indépendante et locale. L'ANAH utilise aussi la grille dans un but incitatif, en proposant, à partir d'une certaine cotation (0,4), une aide financière aux propriétaires qui souhaitent améliorer leur logement.

La position des outils dans le système légal est fort différente : l'un est imposé comme l'outil national d'évaluation, alors que la grille française constitue une proposition d'outil d'évaluation.

3.3.3 Comparaison des objectifs

	France	Angleterre
Focus	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cible sur l'analyse du bâtiment ✓ Système fixe permettant l'évaluation des critères définis uniquement 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cible sur l'évaluation des dangers potentiels pour l'homme pour n'importe quel type de logement (chambre, bateau,...) ✓ Système flexible adaptable à toutes possibilités de problème lié au logement
Les objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Evaluer le niveau d'insalubrité du logement ✓ Organiser l'inspection ✓ Appuyer le rapport présenté au CDH ✓ Définir le niveau d'insalubrité des logements ✓ Aider l'ANAH pour attribuer une subvention 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Détecter les dangers présents et évaluer le niveau de risque ✓ Détecter les lieux de vie présentant des dangers pour l'homme (aussi bien maison que bateau,...) ✓ Appuyer le rapport de visite et justifier les décisions à prendre ✓ Evaluer le rapport coûts/avantages des travaux ✓ Aider les autorités à attribuer une subvention

Finalité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Appuyer la procédure coercitive ✓ Réduire le nombre de logements insalubres ✓ Définir l'aide financière sans passer par une procédure lourde 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réduire le nombre d'habitations insalubres ✓ Estimer l'intérêt de telle ou telle action correctrice en termes de santé ✓ Définir l'aide financière sans passer par une procédure lourde
-----------------	--	---

Les deux systèmes ont des approches différentes : l'un cible sur l'analyse du bâtiment, l'autre sur l'évaluation des dangers. Pourtant, au final, ils ont deux objectifs communs : réduire le nombre de logements insalubres en passant par une procédure formelle et aider les propriétaires en attribuant des aides financières sans passer par une procédure lourde. Les avantages du système anglais sont qu'il permet l'évaluation de tout type de lieux de vie : aussi bien une maison, qu'un bateau, bungalow, ... et de réaliser des études coûts/bénéfices, ce que ne permet pas la grille française. La grille permet elle d'avoir une check-list d'éléments à vérifier.

Sinon, ces deux outils ont le rôle commun d'appuyer les remarques faites et les décisions prises dans les rapports d'experts.

3.3.4 Comparaison juridique

	France	Angleterre
La position légale	Circulaire → non opposable	Régulation : the HHSRS (England) Regs 2005 → opposable
Application légale	<p><u>Cas de l'insalubrité remédiable :</u> Mise en demeure de réaliser les travaux dans un temps imparti, sinon réalisés d'office</p> <p><u>Cas de l'insalubrité irrémédiable :</u> Réhabilitation, neutralisation ou démolition du logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en demeure d'exécuter des travaux de rénovation ✓ Ordre d'interdiction d'habiter ✓ Action d'urgence ✓ Notification d'avertissement de danger ✓ Ordre de démolition ✓ Déblayement d'un secteur <p>Possibilité de faire une notice d'interdiction d'habiter pour une catégorie de personnes (pas pour des personnes > de 70 ans ou <15 ans par ex.), ou limité à un nombre de personnes</p>
Déroulement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ddass émet rapport au Conseil Départemental d'Hygiène qui donne son avis sur la pertinence d'un déclenchement de procédure ✓ Pas de tribunal particulier, recours à la voie législative traditionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Moins formel : LA émet une notification directement au propriétaire ✓ Possibilité de recours face au Residential Property Tribunal

Ce qui fait la différence à ce niveau, c'est le positionnement juridique de l'outil : en France la grille est présentée dans une circulaire, donc non opposable, alors que le HHSRS est entré dans les lois sous la forme d'un règlement. Sinon dans la suite des événements, dans les deux cas, il y a mise en demeure du propriétaire de réaliser des travaux et possibilité d'ordre de démolition.

En Angleterre, les LA ont la possibilité de limiter l'accès à un logement à un type de propriétaire, ce qui peut permettre l'occupation de logement sans refaire de travaux alors qu'il est classé comme dangereux, mais pour une classe d'âge particulière (exemple : si la hauteur des fenêtres n'est pas réglementaire, mais qu'il n'y a pas d'enfant, alors le logement peut être habité).

De plus, en France, avant de faire notifier les travaux, l'inspecteur doit le justifier auprès du CDH qui donne son accord en aval. En Angleterre, le système administratif fait que l'autorité locale émet directement la mise en demeure au propriétaire, ce qui simplifie et accélère la procédure.

De même, si le propriétaire veut faire appel de la décision, il s'adresse directement à un tribunal chargé uniquement de dossiers de ce type, alors qu'en France, il faut engager une procédure de recours plus formelle, ce qui demande plus d'investissement et de temps.

3.3.5 Comparaison sur le principe

	France	Angleterre
Principe	Approche par objectif de bon état du bâtiment/logement/équipement	Approche par objectif de santé
Remédiable/ Irrémédiable	Notion importante qui détermine le type de procédure à engager : Insalubrité remédiable/insalubrité irrémédiable et remise en cause possible de l'existence du bâtiment	Pas de notion de remédiabilité, mais si le coût des travaux est supérieur à la valeur immobilière → ordre de destruction
Droit du locataire	<p><u>Remédiable :</u></p> <p><u>Sans interdiction d'habiter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Suspension du loyer principal <p><u>Avec interdiction d'habiter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Suspension du loyer principal - Suspension du bail - Hébergement décent par le propriétaire <p><u>Irrémédiable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cessation du loyer principal - Relogement décent par le propriétaire - Indemnité à l'occupant d'un montant de 3 mois de son nouveau loyer 	
Méthode jugement d'efficacité	Par le nombre de logements sortis d'insalubrité (et donc de personnes relogées correctement)	Par le nombre de logements sortis d'insalubrité

Sur le principe, l'approche du système anglais est une approche plus ouverte que le système français, adaptable à toutes les possibilités de problème qui peuvent être liés au logement.

Il laisse plus de choix à l'inspecteur, l'implique et le responsabilise plus. L'inspecteur doit par exemple définir quelle serait la probabilité qu'une personne de plus de 70 ans tombe dans l'escalier.

L'objectif est une autre différence importante. Le système anglais a une approche par objectif de santé : diminuer le nombre de cas de chute, en évaluant directement l'impact sur la santé (si par exemple pas de rambarde, ce n'est pas forcément un problème si les marches sont peu hautes et l'escalier sécurisant) alors que l'approche française est plutôt "bâtiment" : dans quel état se trouve le bâtiment/équipement (bon, médiocre, mauvais...), mais tout en aillant bien sur l'idée du : est ce qu'ils nuisent à la santé et de quelle importance.

Enfin, en France, nous portons une importance sur le principe de la remediabilité/irremediabilité, que nous séparons clairement pour qualifier le niveau d'insalubrité et les travaux à réaliser. La définition légale de l'insalubrité irremédiable est la suivante : « l'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irremédiable lorsqu'il n'existe **aucun moyen technique d'y remédier**, ou lorsque les **travaux nécessaires à sa résorption seraient plus couteux que la reconstruction** ». De même, les droits des occupants sont importants et renforcés depuis peu avec la loi SRU (13 décembre 2000). En Angleterre, les notions d'irremediabilité, ou du droit de l'occupant n'existent pas réellement, mais le propriétaire ne peut pas expulser le locataire avant la fin du contrat (dont la durée est limitée la plupart du temps à 6 mois) et la quantité et le coût des travaux influencent quand même le type d'action à prendre (mise en demeure ou ordre de démolition).

3.3.6 Comparaison des acteurs

	France	Angleterre
Développement du système	Groupe de travail d'experts	Chercheurs de l'Université de Warwick

En Angleterre, un gros investissement (financier et humain) a été consacré à la recherche et le développement du HHSRS. Une équipe de chercheurs d'université a été engagée à temps complet pour développer le système, avec une phase de formation, de test et de perfectionnement de l'outil. En France, ce travail a été fait par un groupe de travail composé d'experts en poste, qui se sont rencontrés pendant 18 mois pour élaborer la grille, puis suite à une phase de test, se sont retrouvés pour l'élaboration d'un guide d'utilisation. L'ensemble de ses travaux ont été suivis par le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France.

3.3.7 Comparaison des items abordés

N°	Liste des dangers en GB	Code	Correspondance en France
<i>1. Conditions hydrothermiques</i>			
1	Humidité et moisissure	B13-16 L18	<u>Salubrité et sécurité du bâtiment ; Etanchéité et isolation thermique</u> : Couverture-mur ext/int-menuiserie ext-humidité tellurique <u>Humidité Aération</u> : Appréciation globale des manifestations d'humidité
2	Excès de froid	L7	<u>Structure</u> : Isolation thermique
3	Excès de chaud	L23	<u>Equipement</u> : Moyen de chauffage

<u>II. Polluants (non bactériens)</u>			
4	Amiante	B 19	<u>Risque sanitaires particuliers</u> : Amiante
5	Biocides (pesticides)	→	NON
6	CO et produits de combustion	L12	<u>Facteur de risques spécifiques</u> : Évaluation globale du risque CO
7	Plomb	B18	<u>Risque sanitaires particuliers</u> : Accessibilité au plomb (peinture)
8	Radiation (Radon)	B17	<u>Risque sanitaires particuliers</u> : Radon ou autres émanations toxiques
9	Fuite de gaz	B21 L22	<u>Équipement</u> : réseau de gaz
10	COV	→	NON
<u>III. Espace, sécurité, éclairage et bruit</u>			
11	Espace et surpopulation	L29 * L3	<u>Usage et entretien</u> : Sur-occupation <u>Structure</u> ; <u>Dimension des pièces</u> : surface habitable
12	Intrusion malveillante	→	NON
13	Eclairage	L1	<u>Eclairage naturel des pièces principales</u>
14	Bruit	B2 B5 L5 L6	<u>Élément extérieur à la propriété</u> : Nuisance de l'environnement <u>Environnement immédiat</u> : Sources de nuisances fixes ou mobiles <u>Structures</u> ; <u>Protection phonique</u> : Bruits extérieurs/bruits intérieurs
<u>IV. Hygiène, installation sanitaire et eau potable</u>			
15	Hygiène domestique, insectes	B35 B13/L8 L27 *	<u>Présence d'animaux nuisibles</u> <u>Structure</u> : Etat des surfaces - facilité d'entretien <u>Usage et entretien</u> : entretien des lieux-propreté courante
16	Sécurité alimentaire	L24	<u>Équipement</u> : cuisine ou coin cuisine
17	Hygiène personnelle, installation sanitaire et évacuation	L19 L20 L25 L26 L27	<u>Équipement</u> : Réseau d'alimentation en eau potable Réseau d'évacuation des eaux usées Cabinet d'aisance Salle de bain ou salle d'eau <u>Usage et entretien</u> : entretien des lieux-propreté courante
18	Réseau d'eau pour activités domestiques	L19	<u>Équipement</u> : Réseau d'alimentation en eau potable
<u>V. Chutes</u>			
19	Chutes dans le bain, la douche et autres	→	NON

20	Chutes de niveau (< 30cm)	B22 B12/L8	<u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention des chutes des personnes <u>Structure</u> : Etat des surfaces-facilité d'entretien
21	Chutes associées aux escaliers ou marches (≈ 30 cm)	B11 B22	<u>Salubrité et sécurité du bâtiment</u> ; <u>Structure</u> : Escaliers <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention des chutes des personnes
22	Chutes entre niveau : déféstration, chute de balcon, (> 30cm)	B10 B22	<u>Salubrité et sécurité du bâtiment</u> ; <u>Structure</u> : Planchers <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention des chutes des personnes
<u>VI. Chocs électrique, feux, et brûlures</u>			
23	Risques électriques	L21	<u>Equipement</u> : Réseau électricité
24	Feux	B24 B25	<u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention de la propagation incendie Accès, évacuation
25	Surfaces et matériels chauds	→	NON
<u>VII. Collisions, coupures et entorses</u>			
26	Collisions & pincement	L2 L3-L4 L8 L28*	<u>Structure</u> : Organisation intérieure du logement <u>Structure</u> ; <u>Dimension des pièces</u> <u>Structure</u> : Etat des surfaces-facilité d'entretien <u>Usage et entretien</u> : Usage des lieux et mode d'occupation
27	Explosions	→	NON
28	Ergonomique	L2 L3-L4 L28*	<u>Structure</u> : Organisation intérieure du logement <u>Structure</u> ; <u>Dimension des pièces</u> <u>Usage et entretien</u> : Usage des lieux et mode d'occupation
29	Effondrement de structure et chute d'éléments	B23	<u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention de chutes d'ouvrages

On constate qu'en majorité, les dangers pris en compte dans le système anglais se retrouvent dans la grille française. La grande différence est qu'ils ne sont pas abordés de la même manière : soit par une évaluation du danger pour la santé, soit par une évaluation de son état ou de sa présence dans le logement.

Certains thèmes ne sont toutefois pas abordés dans le système français :

- *Biocides (utilisation de pesticide ménager)*
- *COV*
- *Intrusion malveillante*
- *Chute dans la baignoire, la douche, ...*
- *Surfaces et matériels chauds,*
- *Explosions*

3.3.8 Comparaison des éléments couverts par chaque item

N° Liste des dangers	Éléments à vérifier	Correspondance française	Éléments à vérifier	Différence des éléments vérifiés en France/en Angleterre
<i>I. Conditions hydrothermal</i>				
1 Humidité et moisissure	Chauffage et isolation inadéquat Ventilation : perte de contrôle, inadéquate dans les toits et sous-planchers Défaut extraction d'air (cuisine, salle de bain,) Défaut d'imperméabilité Pénétration d'eau par planchers, murs, toits Mauvaise protection des conduits et réservoir d'eau contre le givrage Mauvaise installation des éléments → éclaboussure Mauvais état d'entretien de la plomberie, du conduit des eaux de pluie Petite taille des salles/population	L7-B13 à 16 <u>Salubrité et sécurité du bâtiment</u> ; Etanchéité et isolation thermique : Couverture-mur ext/int- menuiserie ext- humidité tellurique L16 à L18 <u>Humidité Aération</u> : Aération des pièces Appréciation globale des manifestations d'humidité	Etanchéité Isolation thermique entre extérieur et plancher haut dernier étage Epaisseur, qualité et mise en œuvre des matériaux Double vitrage Pas d'entrée d'air Cave ventilée, murs en contact avec le sol sont secs Etat de fonctionnement des ouvrants ou système de ventilation extraction d'air (cuisine, SDB) Traces d'humidité	Les éléments regardés sont similaires, principalement la ventilation et l'isolation → dans la grille française, on n'évalue pas la taille du logement par rapport au nombre d'habitant, ce qui est pris en compte dans la cotation anglaise.
2 3 Excès de froid Excès de chaud	Isolation thermique Humidité Système de chauffage : inadéquate à la taille des pièces, mauvaise maintenance, mauvais contrôle ou application inapproprié, Ventilation excessive/insuffisante, courant d'air Orientation des fenêtres	B13-B14-L7 <u>Structure</u> : Isolation thermique L23 <u>Equipement</u> : Moyen de chauffage	Dispositif de construction : doublage des parois, double vitrage, étanchéité des huisseries Dispositif de chauffage suffisant Chauffage électrique sans isolation thermique adaptée	→ Pas réellement d'évaluation de l'excès de chaud dans les 2 pays
<i>II. Polluants (non bactériens)</i>				
4 Amiante	Date de construction du logement : entre 46 et 79 ou 20 et 45 Présence d'amiante : place accessible, matériaux dégradés	B 19 <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Amiante	Matériaux amiantés ou potentiellement : flocage, calorifugeages ou faux plafond	Mêmes critères

<p>5 Biocides (pesticides)</p>	<p>Utilisation de biocide, en particulier dans la salle de séjour Mauvaise utilisation, non prise en compte des instructions...</p>	<p>NON</p>		<p>→ pas d'équivalence en France. pas d'évaluation de la présence de biocides</p>
<p>6 CO et produits de combustion</p>	<p>Présence d'appareil de chauffage au gaz ou au fuel, incluant gazinière, entretien et défaut de l'appareil Etat et efficacité de la ventilation, pas d'entrée de ventilation entre le garage et le logement Etat des conduits, tuyaux Détecteur de CO</p>	<p>L12 <u>Facteur de risques spécifiques</u> : Evaluation globale du risque CO</p>	<p>Installation de combustion Dispositif d'évacuation et ventilation des pièces</p>	<p>2 points identiques : installation de combustion ; ventilation → Ventilation entre garage et cuisine et le détecteur de CO absent en France</p>
<p>7 Plomb</p>	<p>Date de construction du logement (<1970) Présence de vieille peinture, dégradation, travaux antérieurs sur peinture Tuyauterie en plomb, acidité élevée de l'eau</p>	<p>B18 L13 <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Accessibilité au plomb (peinture) B27 <u>Réseau collectif</u> : Réseau eau Potable</p>	<p>Peinture au plomb dégradée Canalisation en plomb dans les équipements collectifs</p>	<p>→ B27 (équipement collectif utilisé pour le bâtiment) prend en compte la notion de canalisation en plomb, alors que dans une maison individuelle, L19 n'en fait pas notion, donc pas d'évaluation</p>
<p>8 Radiation (Radon)</p>	<p>Rez de chaussé en bois de construction Dégradation, fente dans le plancher Absence ou déficience d'une membrane anti humidité au sol Ventilation</p>	<p>B17 <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Radon ou autres émanations toxiques</p>	<p>Secteur ou se trouve le bâtiment Valeur en cas de mesure (<200B/m3)</p>	<p>Le radon est pris en compte dans les 2 cas, mais il est difficile d'y attribuer des critères</p>
<p>9 Fuite de gaz</p>	<p>Installation et utilisation du gaz, maintenance Appareil à proximité d'une fenêtre ou d'une porte: risque d'éteindre la flamme</p>	<p>B21 L22 <u>Equipement</u> : réseau de gaz</p>	<p>Fixation des canalisations Matériaux non fusibles en cas d'incendie Dispositif de sécurité Etat des raccordements aux appareils</p>	<p>Mêmes critères</p>

10 COV	Utilisation de matériaux/traitement lors de la construction, de la maintenance ou par altération émettant des COV Mauvaise ventilation	→	NON	→ Pas d'évaluation des COV en France, mais reste difficile à estimer en UK
III. Espace, sécurité, éclairage et bruit				
11 Espace et surpopulation	Taille de l'espace de vie, de la salle d'eau, des WC, des chambres, d'un espace récréatif Présence d'une porte pour les WC, salle d'eau Nombre et localisation des chambres	L29 <u>Usage et entretien</u> : Sur-occupation L3 <u>Structure ; Dimension des pièces</u> : surface habitable	14 m2/hab pour les 4 1 ^{er} puis 10m2 par personne supplémentaire. Très mauvais quand < 8m2 par personne	→ En France, ce critère est jugé par un coefficient espace/habitant mais il ne rentre pas dans la cotation totale (pas de valeur attribuée)
12 Intrusion malveillante	Localisation du logement Eclairage (public, accès au logement) Isolement du logement, vue sur logement voisin obstrué Etat des portes et fenêtres Concierge ou interphone, présence d'œil de bœuf, chaînette, système d'alarme ...	→	NON	→ Le risque de cambriolage n'est pas pris en compte dans l'outil français
13 Eclairage	Obstruction Taille forme et position des fenêtres Lumières artificielles : Position, contrôle, éblouissement, ombre Vision dans la salle de séjour de l'extérieur	L1 <u>Eclairage naturel des pièces principales</u>	Rapport de la surface laissant passer la lumière sur la surface de la pièce >1/6 Vue horizontale vers l'extérieur Eclairage suffisant pour une activité sans éclairage artificiel	→ En France, on différencie l'éclairage naturel de l'éclairage artificiel et un coefficient minimum du rapport surface de la fenêtre/air de la pièce est donné
14 Bruit	Localisation du logement Isolation intérieure (plancher, plafond, entre les logements) Isolation externe Défaut de réparation fenêtre ou porte Équipement bruyant, claquement de porte,...	B2 <u>Élément extérieur à la propriété</u> : Nuisance de l'environnement B5 <u>Environnement immédiat</u> : Sources de nuisances fixes/mobiles L5-L6 <u>Structures</u> ; <u>Protection phonique</u> : Bruits extérieurs/intérieurs	Localisation du logement : bruit du voisinage, des transports, activité sur le site ou dans le logement Isolation phonique, vitrage (>6mm) Orifice de ventilation protégé Isolation des cloisons, portes palières, plancher	Pour le bruit, les mêmes critères d'évaluation sont retenus par les deux systèmes : <ul style="list-style-type: none"> • localisation • isolation • équipement : portes, fenêtres, ...

<u>IV. Hygiène, installation sanitaire et eau potable</u>				
<p>15 Hygiène domestique, animaux nuisibles</p>	<p>Etat des murs intérieurs, extérieurs, toiture, plafonds, planchers, ventilation non protégée, plancher, laissant espace d'entrée Espace sous plancher, espace sous toit Etat des portes et fenêtres, de leur cadrage, joints, murs adjacents Etat des conduits et canalisations : joints, facilité d'entretien, présence de bouchon, évacuation, état d'entretien des chambres d'inspection Design : coin exigü de refuge Présence, état d'entretien des espaces de stockage des déchets intérieur/extérieur, vide ordure</p>	<p>B35 <u>Présence d'animaux nuisibles</u> B12/L8 <u>Structure</u> : Etat des surfaces -facilité d'entretien L27-B33 <i>* Usage et entretien</i> : entretien des lieux-propreté courante</p>	<p>Présence de rongeurs, insectes, parasites, oiseaux Etat et facilité d'entretien Aspect des matériaux (mis en valeur, dégradé) Surfaces horizontales et verticales stables Rangement des locaux</p>	<p>Sur la grille française, une ligne spécifique présence d'animaux nuisible existe, mais ne fait pas directement la relation avec les critères « entretien des lieux », que l'on retrouve dans usage et entretien, et « état des matériaux et de la structure »</p>
<p>16 Sécurité alimentaire</p>	<p>Conditionnement des aliments : équipement pour stockage, espace pour réfrigérateur, prise électrique,... Préparation : évier, égouttoir, plan de travail, ... Cuisine : place dans la cuisine; four/réchaud et équipement de cuisine : présence, taille/taille du logement, état d'entretien Design, disposition et état de réparation : plancher de la cuisine, mur, plafond, éclairage, finitions, ventilation</p>	<p>L24 <u>Equipement</u> : cuisine ou coin cuisine</p>	<p>Local aménagé, avec évier et équipements</p>	<p>→Plus strict dans le système anglais que français : en France, juste référence à la présence d'un évier et d'équipements, sans trop de précision, en Angleterre, notion de taille, disposition, espace de stockage, réfrigérateur,...</p>

<p>17 Hygiène personnelle, installation sanitaire et évacuation</p>	<p>Hygiène personnelle : bain ou douche, lavabo, évier, lave linge présent et en nombre suffisant ; eau chaude/froide ; éclairage Installation sanitaire : système d'évacuation, WC en nbr suffisant, bon état de marche et d'entretien, disponible, ventilation, éclairage, porte Système d'évacuation des eaux usées performant et en bon état</p>	<p>L19- L20- L25-L26 <u>Equipement</u> : Réseau d'alimentation en eau potable Réseau d'évacuation des eaux usées Cabinet d'aisance Salle de bain ou salle d'eau</p>	<p>Réseau d'eau : desserte dans chaque logement, pression, débit Réseau eaux usées : dessertes de tous appareils, siphons efficaces Canalisation étanche, débit adapté Présence d'un WC privé ou commun, facilité d'accès et d'entretien Présence d'une douche ou baignoire, privée ou collective, accès à l'eau chaude et froide</p>	<p>On retrouve les critères, mais rangés différemment : classé sous une catégorie (hygiène+installation sanitaire+évacuation) en Angleterre, et sous 4 catégories distinctes en France : eau potable ; évacuation eaux usées, WC et salle de bain.</p>
<p>18 Réseau d'eau pour activités domestiques</p>	<p>Présence de robinet, coupure du réseau, pression et température de l'eau, robinetterie défective, entretien des ballons : réservoirs et des filtres</p>	<p>L19 <u>Equipement</u> : Réseau d'alimentation en eau potable</p>	<p>Desserte de l'ensemble des équipements de l'appartement avec un débit et une pression constante</p>	<p>Mêmes critères</p>
<p><i>V. Chutes</i></p>				
<p>19 Chutes dans le bain,...</p>	<p>Surface de la baignoire ou du bac à douche Localisation du robinet, de l'interrupteur et des autres contrôles Poigné, main courante Fixation instable de la baignoire, douche, lavabo, WC... Manque de place, de lumière, ombre, de chauffage, Projection contre bord pointu, radiateur, miroir,...</p>	<p>→</p>	<p>NON</p>	<p>→ Le risque de chute dans la baignoire n'est pas pris en compte dans l'outil français</p>
<p>20 Chutes de niveau (< 30cm)</p>	<p>Surface du sol manquant, glissant, inégal, dénivelé... Défaut d'entretien, Manque de place, de lumière, de chauffage Surface dur, abrasive Risque de heurter du meublier, radiateur,</p>	<p>B22-L15 <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention des chutes des personnes B12/L8 <u>Structure</u> : Etat des surfaces-facilité d'entretien</p>	<p>Présence, hauteur et état d'entretien de dispositif de protection contre les chutes : garde-corps, mains-courantes Sol glissant, dénivelé, dégradation Défaut pouvant provoquer une chute Entretien, état et stabilité des surfaces horizontales et verticales</p>	<p>→ Toutes les chutes, dans l'outil français, sont classées dans la même catégorie « prévention des chutes des personnes ». Il y a donc moins de détail et de précision des éléments à vérifier</p>

<p>21 Chutes associées aux escaliers ou marches (≈ 30 cm)</p>	<p>Hauteur, largeur et profondeur des marches et variation Ouverture Main-courante/poignée : présence, hauteur, accessibilité Nombre de marche, état d'entretien Eclairage, ombre Porte, espace de dégagement, radiateur, fenêtre, ... Chauffage et isolation suffisant</p>	<p>B11 <u>Salubrité et sécurité du bâtiment ; Structure :</u> Escaliers</p> <p>B22-L15 <u>Risque sanitaires particuliers :</u> Prévention des chutes des personnes</p>	<p>Stabilité, largeur, pente, degré, facilité d'usage, déformation, affaissement des escaliers</p> <p>Présence, hauteur et état d'entretien de dispositif de protection contre les chutes : garde-corps, mains-courantes Sol glissant, dénivelé, dégradation Défaut pouvant provoquer une chute</p>	<p>IDEM que précède nt</p>
<p>22 Chutes entre niveau : défénestration, chute de balcon, (> 30cm)</p>	<p>Facilité d'ouverture et d'utilisation du crochet de la fenêtre Crochet de sûreté, limite d'ouverture, hauteur, état et facilité d'entretien de la fenêtre, verre de sécurité, hauteur/niveau du sol, nature du sol Balcon : hauteur, espace, fixation du garde corps, hauteur/niveau du sol, nature du sol</p>	<p>B10 <u>Salubrité et sécurité du bâtiment ; Structure :</u> Planchers</p> <p>B22-L15 <u>Risque sanitaires particuliers :</u> Prévention des chutes des personnes</p>	<p>Stabilité, planéité, déformation du sol, parasites destructeurs</p> <p>Présence, hauteur et état d'entretien de dispositif de protection contre les chutes : garde-corps, mains-courantes Sol glissant, dénivelé, dégradation Défaut pouvant provoquer une chute</p>	<p>IDEM que précède nt</p>
<p><i>VI. Chocs électriques, feux, et brûlures</i></p>				
<p>23 Risques électriques</p>	<p>Installation électrique ancienne Nombre de prise, prise de terre, fusible, défaut de réparation de l'installation, système de protection de la foudre Présence d'eau</p>	<p>B20-L21 <u>Équipement :</u> Réseau électricité</p>	<p>Prise de terre Protection et fixation du réseau Isolement des conducteurs électriques Risque de contact, notamment dans les zones humides Nombre de points desservis</p>	<p>Mêmes critères dans les 2 systèmes, principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise de terre • Isolation • eau

<p>24 Feux</p>	<p>Position de la gazinière/radiateur Défaut du système de chauffage, nombre de prise, installation électrique, équipement combustible Facilité de propagation du feu et de la fumée : portes, matériaux /tissus, détecteur de fumée, matériel de première intervention Protection contre la foudre Issue de secours</p>	<p>B24 <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention de la propagation incendie B25 Accès, évacuation</p>	<p>Porte d'isolement des caves Vitrage des portes palières et résistance au feu Vitrage ou orifice de ventilation entre logement et escalier Accès aux échelles des pompiers en façade Moyen d'évacuation</p>	<p>→ Dans le système anglais, pas de critère d'isolement des portes de caves, ventilation du logement vers l'escalier, vitrage des portes</p>
<p>25 Surfaces et matériels chauds</p>	<p>Surface chaude non protégée, température en sortie de robinet, flamme à l'air (chaudière d'eau chaude), robinet thermostatique, espace dans la cuisine, séparation entre salle de vie et cuisine</p>	<p>→</p>	<p>NON</p>	<p>→ Contact avec surfaces et matériels chauds est un item non évalué en France</p>
<p><i>VII. Collisions, coupures et entorses</i></p>				
<p>26 Collisions & pincement</p>	<p>Défaut de la porte, de la fenêtre : difficulté d'ouverture/fermeture, manque d'entretien-réparation, position (couloir étroit), verre de sécurité Hauteur de l'ouverture de la porte, hauteur de plafond</p>	<p>L2 <u>Structure</u> : Organisation intérieure du logement L3-L4 <u>Structure ; Dimension des pièces</u></p>	<p>Espace de dégagement Taille des pièces : 12m2 pour pièce principale et 9m2 pour les autres Hauteur : sur au moins 80% de la surface habitable, hauteur 2,40 m pour les pièces principales et 2,20m pour la cuisine salles de bain, WC, dégagements et couloirs</p>	<p>→ Ce risque n'est pas directement évalué en France. On peut le retrouver dans structure de la pièce et organisation, mais pas d'évaluation du risque avec les fermetures des portes et fenêtres</p>
<p>27 Explosions</p>	<p>Défaut de l'installation de gaz, installation au gaz pas aux normes, container gaz inapproprié, défaut de maintenance, ventilation Stockage d'eau chaude avec soupape de sécurité</p>	<p>→</p>	<p>NON</p>	<p>→ Le risque d'explosion n'est pas pris en compte directement dans la cotation française</p>
<p>28 Ergonomie</p>	<p>Localisation, espace des éléments : lavabo, douche, ... Position du plan de travail, de l'évier dans la cuisine, de l'espace, hauteur des placards Accessibilité aux interrupteurs, prises électriques, Facilité d'ouverture et accessibilité aux portes, fenêtres, robinets</p>	<p>L3-L4 <u>Structure ; Dimension des pièces</u></p>	<p>Taille des pièces : 12m2 pour pièce principale et 9m2 pour les autres Hauteur : sur au moins 80% de la surface habitable, hauteur 2,40 m pour les pièces principales et 2,20m pour la cuisine salles de bain, WC, dégagements et couloirs</p>	<p>→ En France : notion de dimension des pièces, mais aucun regard sur l'emplacement des équipements, l'accessibilité aux fenêtres,...</p>

<p>29 Effondrement de structure et chute d'éléments</p>	<p>Mouvement de la structure, fissures, joints ouverts, défaut du revêtement, dommage de la structure, état des linteaux, traverses, encadrement, mouvement de la toiture, perte de tuile, fixation des gouttières, structure des escaliers, état ou mouvement des dispositifs de protection(barrière de balcon, fenêtre, palier), plafond, murs, encadrement de porte défectueux, perte de fixation</p>	<p>B23 <u>Risque sanitaires particuliers</u> : Prévention de chutes d'ouvrages</p>	<p>Etat de l'ouvrage, de la toiture, des souches Fixation des canalisations Solidité des balcons et saillies</p>	<p>OK</p>
--	---	---	--	-----------

4 DISCUSSION ET CONCLUSION

4.1 Les limites ou faiblesses de chaque dispositif

4.1.1 Les dispositifs sont-ils aisément applicables sur le terrain ?

Lors des visites sur le terrain en France et en Angleterre, la facilité de l'utilisation des outils a pu être appréciée.

En Angleterre, comme en France, les critères ne sont pas toujours renseignés sur place, mais au retour de visite, en s'appuyant sur les notes et les photos prises lors de la visite.

Plusieurs raisons peuvent être avancées à cela. En Angleterre, particulièrement, les inspecteurs ont besoin d'avoir un premier regard sur l'ensemble du logement pour pouvoir identifier et quantifier chaque risque. Ils cherchent aussi à réduire leur temps de présence dans le logement, en particulier pour ne pas trop gêner les occupants. Ils doivent ainsi agir au plus vite, en s'assurant d'une observation complète du logement et du bâtiment. Il est donc plus facile pour eux de noter et photographier ce qui leur semble indispensable pour leur dossier, pour le remplir par la suite en retour de visite au bureau, d'autant plus que l'outil anglais demande une importante réflexion pour être complété, et qu'il y a une trentaine de critères à renseigner pour la grille française.

L'utilisation de l'outil sur le terrain en Angleterre est facilitée par l'usage d'un Palm, qui permet à l'inspecteur d'avoir une première notation rapide des dangers, qu'il pourra retravailler à son retour.

Compléter la grille française sur place demande beaucoup de temps, et l'inspecteur doit attendre son retour au bureau pour calculer la cotation du logement.

4.1.2 Répondent-ils à leurs objectifs et aux attentes des utilisateurs ?

La particularité de l'outil français est qu'il a un objectif d'actions coercitives et incitatives. Il sert à évaluer l'insalubrité et associer un financement correspondant. Cet outil est donc utilisé à la fois par les inspecteurs des Ddass (rôle coercitif), mais aussi par l'ANAH pour définir la possibilité de subventionnement, soit suite à une déclaration d'insalubrité, soit suite à une demande directe par un propriétaire qui souhaite améliorer son logement (action incitative).

La grille française, telle qu'elle a été construite, permet de répondre à ces objectifs. En recensant tous les critères, elle permet une inspection complète des logements et bâtiments pour définir le niveau d'insalubrité, et l'attribution d'une note permet à l'ANAH de déterminer le "degré" d'insalubrité et le plafond de subvention correspondant.

En ce qui concerne l'avis des utilisateurs, leur réponse reste mitigée. La grille permet de bien recenser les éléments à vérifier, mais elle est longue à remplir (beaucoup de critères), et la note obtenue au final ne correspond pas toujours aux attentes.

L'outil anglais répond bien lui aussi à ses objectifs. Après identification des dangers, il permet de déterminer le niveau de risque, et de mettre en valeur les dangers sur lesquels il faut agir. L'outil anglais n'est pas utilisé actuellement pour définir des niveaux de subventions, mais joue lui aussi un rôle incitatif. Par exemple, il est utilisé pour évaluer le rapport cout/bénéfices des travaux sur des propriétés déjà existantes en déterminant le nombre d'accidents évités si tels ou tels travaux étaient réalisés.

Les acteurs anglais utilisent cet outil, dès lors qu'il est défini comme référence dans la loi, mais cela leur demande parfois beaucoup de réflexion pour se positionner sur l'échelle de probabilité d'occurrence par exemple. Certaines autorités locales développent leur outil pour leur faciliter la prise de décision, comme l'échelle en annexe 4, où la position du

curseur se juge par rapport à la moyenne, puis à probabilité d'une occurrence, en faisant le choix entre 6 situations, allant du très très peu probable au presque certain.

4.1.3 Les avantages, inconvénients, et limites des deux outils et ce que peut apporter le système anglais

Voici selon différents points les avantages, inconvénients, et limites des outils français et anglais :

- L'évaluation globale du logement

La grille française permet une évaluation générale du logement et du bâtiment. L'inconvénient majeur est que si l'évaluateur intervient suite à un problème précis (humidité ou problème d'escalier), il doit tout passer en revue pour obtenir la note (à cause en particulier des coefficients), ce qui est long et fastidieux. Avec le système anglais, chaque danger est évalué indépendamment des autres.

- La présentation des outils

La grille bien détaillée permet d'avoir une check-list d'éléments à vérifier, ce qui est moins clair pour le Rating System, où l'utilisateur doit utiliser le guider s'il veut s'assurer que pour chaque danger, il a bien tenu compte de tous les facteurs. En revanche, puisque tous les critères sont présents sur la grille, il faut tous les renseigner (et cela peut prendre beaucoup de temps).

- Facilité et clarté d'utilisation

En France comme en Angleterre, les inspecteurs sont formés à l'utilisation des outils. La grille française semble suffisamment claire, et facilement compréhensible. Une simple présentation de l'outil suffit. L'outil anglais demande un peu plus d'explication. Il est plus complexe qu'une grille à cocher. Les utilisateurs doivent être bien formés pour comprendre ce qui leur est demandé et surtout comment ils doivent répondre (en s'aidant de la moyenne, mais aussi en pensant aux éléments présents qui augmenteraient ou diminueraient la dangerosité).

- Les critères abordés

Bien qu'elle soit détaillée, la grille française ne recouvre pas tous les dangers évalués par le HHSRS. En particulier, le risque d'intrusion malveillante, le risque de chute dans la baignoire ou dans la douche, le risque de brûlure par contact avec des surfaces ou matériels chauds ne sont pas pris en compte, alors qu'ils ne sont pas trop difficile à évaluer et qu'ils jouent un rôle important dans la salubrité et la sécurité d'un logement. De même, la présence dans le logement de biocides (utilisation de pesticide ménager) ou de COV, et les risques d'explosion que nous retrouvons dans le Rating System ne sont pas présents dans la grille, mais leur évaluation n'est pas facilement applicable.

Le système anglais recense plus de critères que la grille, mais tous ne sont pas en effet facilement évaluable, parce qu'ils demandent soit une analyse soit une connaissance sur le sujet (COV, biocide, amiante, plomb...). Pour ces critères, le Rating System n'est pas très bien approprié. Comment définir la probabilité d'apparition d'un cancer par exemple, et comment définir la gravité des conséquences? L'annexe 7 présente les dangers les plus évalués avec le Rating System.

- L'insalubrité et la santé des occupants

Les interventions dans l'habitat se basent sur des risques pour la santé, mais l'appréciation de l'insalubrité repose uniquement sur des critères techniques sans prendre en compte l'état physique et de santé des occupants. Il est nécessaire de recentrer l'évaluation de l'habitat autour des occupants. Cela suppose de tenir compte par exemple de leur âge, comme dans le système anglais, où la gravité des faits est estimée par rapport à une classe d'âge. Le critère de la santé (asthme,...) n'est pas non plus pris en compte dans leur dispositif (il n'y a pas par exemple une classe personne handicapée, ou asthmatique). Pour ce faire, par exemple, une partie relative aux occupants pourrait être

ajoutée pour y faire figurer des renseignements sur les problèmes médicaux (asthme, rhinites...), ce qui permettrait d'en estimer l'importance, et pourrait apporter un poids supplémentaire à certains facteurs, sous forme de coefficients multiplicateurs par exemple.

- Une représentation graphique

Une représentation graphique pourrait être ajoutée pour permettre de visualiser l'ensemble des critères et faire ressortir ceux qui posent le plus de problème dans le logement. Cela permettrait de donner une idée, une vision globale du logement et de mettre en valeur les points qui demandent une action rapide. Dans l'outil anglais, la comparaison est plus vite faite, car le nombre de dangers est moins élevé (au maximum 29) et chaque critère est noté indépendamment, donc comparable facilement. Surtout qu'avec l'attribution d'une lettre, les dangers les plus importants sont vite repérés, marqués d'une lettre entre A et C.

- Les logements concernés

Un des avantages du système anglais comparé au français est qu'il permet l'évaluation de tout type de lieux de vie : aussi bien une maison, qu'un bateau, bungalow, ... en utilisant le même outil. En France, il y a déjà trois types de grille : une grille pour le logement, une pour le bâtiment et une pour une maison individuelle. Ces grilles ne peuvent s'appliquer qu'à des appartements ou des maisons. Le champ d'action est alors plus limité.

- L'analyse coût-bénéfice

L'analyse coût-bénéfice est une différence majeure d'utilisation de l'outil anglais comparé au français. En effet, l'outil anglais permet aisément de faire un bilan des bénéfices des travaux sur une partie ou une totalité d'un logement. Ce bilan peut soit se faire sur la comparaison des scores (de A à J) qui représente la présence et l'importance du danger dans le logement, soit par le nombre d'accidents évités et la diminution de la gravité des conséquences. L'outil français permettrait difficilement de remplir cette fonction. La grille pourrait être utilisée une fois avant les travaux et une fois après, mais la différence du résultat, qui s'exprime entre 0 et 1, ne représenterait pas forcément les véritables bénéfices. Surtout s'il n'y a eu intervention que sur un des dangers, puisqu'avec la grille nous avons une cotation globale, on ne verrait pas beaucoup de différence si le coefficient est faible.

- Les sources de données

Le système anglais repose sur des moyennes nationales obtenues à partir de différentes sources statistiques, voir en annexe 5. Un important travail a dû être mis en place pour obtenir et compiler les données. D'un côté, ses valeurs statistiques donnent du poids au système, il repose sur des cas réels, sur des preuves. D'un autre côté, le fait de s'appuyer sur des valeurs statistiques pour évaluer l'insalubrité d'un logement affaiblit le système. Comme toutes statistiques, les valeurs obtenues ne font que s'approcher de la réalité sans en être son vrai reflet. Selon les dangers, il est plus ou moins facile de suivre et d'enregistrer les accidents occasionnés par ce danger dans le logement. S'il s'agit de recenser le nombre de cas de chute dans les escaliers, ceci est long, et demande une bonne organisation des réseaux de récupération des données, mais c'est possible. Prenons maintenant le cas du manque d'éclairage. Il est difficile d'attribuer tel ou tel accident à cause du manque de lumière, sans compter l'impact psychologique important. Comme l'inspecteur évalue en comparant le logement qu'il visite à la moyenne nationale, si la valeur nationale est fautive, alors la notation obtenue derrière est fautive.

En France, nous disposons d'un réseau EPAC : Enquête Permanente sur les Accidents de la vie Courante, un réseau d'hôpitaux, constitué de 9 hôpitaux (voir en annexe 6), mais qui ne recense que les accidents dite « de la vie courante », à cela il faudrait y ajouter des études sur le plomb, l'amiante, l'éclairage naturelle, la surpopulation...

L'attribution des coefficients des différents critères dans la grille française ne s'appuie pas sur des valeurs statistiques, mais sur des estimations d'experts. Et pourtant, ce sont bien ces coefficients qui permettent de calculer la cotation.

Sur ce point, le système anglais est plus performant et objectif, malgré parfois un manque de donnée (qui peuvent être très difficile à obtenir, voire impossible).

- Subjectivité

Chaque outil a été développé en étant le plus objectif possible. Ceci se présente par exemple dans la grille française par un choix de décision entre 4 catégories (bon, médiocre, mauvais ou très mauvais) pour éviter une réponse systématique du choix intermédiaire. En effet, si l'inspecteur avait le choix entre trois critères (ou nombre impair), le critère intermédiaire serait naturellement le plus souvent choisit. L'objectivité dans le Rating System se retrouve par le choix de fonder le système sur des preuves statistiques. Mais malgré ces efforts, l'objectivité n'est pas leur point fort.

Le fondement de la grille française, et en particulier l'attribution des coefficients, ont été faits sur avis d'experts, qui, bien qu'ils résultent de leurs expériences et savoir, restent subjectifs. Ensuite, l'évaluation en elle-même est subjective, elle dépend du choix de l'inspecteur. L'instrumentation et les analyses (détecteur d'humidité, détecteur CO,...) permettent de rendre l'évaluation plus objective.

L'outil anglais, comme dit précédemment, est quant à lui fondé sur des preuves. Toutefois, il reste une part de subjectivité lorsque les données statistiques ne sont pas en nombre suffisant, comme pour les effets du manque d'éclairage. Ensuite, l'évaluation repose totalement sur le choix de l'inspecteur, qui certes s'appuie sur des moyennes statistiques, mais juge de l'écart par rapport à la moyenne, point de vue qui change d'un inspecteur à l'autre selon son expérience, sa localisation... La subjectivité reste élevée aussi quand il s'agit de définir la probabilité d'occurrence parmi un choix de 16 cases, et de déterminer en % la répartition des niveaux de gravité des effets en 4 classes.

4.1.4 Conclusion

Voici ce que l'on peut finalement résumer sur le travail de comparaison de ces deux dispositifs :

- Les deux dispositifs anglais et français ont une approche différente (approche santé/approche bâtiment), mais un but commun : la résorption de l'habitat insalubre.
- On obtient une cotation globale du logement après l'utilisation de la grille, alors que le Rating System évalue danger par danger.
- La liste des dangers évalués en Angleterre est plus complète que la liste française, en particulier ce qui concerne les risques face aux polluants et l'intrusion malveillante.
- L'outil français est facile d'utilisation mais long à compléter. L'outil anglais demande une certaine expérience, et une mise en situation pour compléter 2 paramètres difficiles.
- La grille française est utilisée dans un but d'actions coercitives et incitatives, le rating system permet une évaluation de l'insalubrité et une estimation coût/avantage.
- Le HHSRS est fondé sur des preuves statistiques, l'outil français a été fait à partir d'avis d'experts.
- Les deux systèmes aboutissent finalement à une évaluation subjective.

Bibliographie

➤ Documents, parutions, articles...

1. ANAH, "*Conditions D'Attribution Des Subventions Pour L'Amélioration Des Logements Privés, Propriétaires Bailleurs Ou Occupants*", Jan.2006 ,
2. ANIL, "*Droit Et Pratique De L'Expulsion: Une Comparaison France-Angleterre*", Dec.2004 .

<http://www.anil.org/document/fichier/6547.pdf>

3. d.L.I. CHRISTELLE MINODIER, "*Le Parc Locatif Récent : Davantage De Maisons Et De Petits Immeubles*". N°957, Apr.2004 , Insee Première.

www.insee.fr (rubrique Publications)

4. JEAN-CLAUDE DRIANT (INSTITUT URBANISME DE PARIS), ELODIE GORNEZ(INSTITUT URBANISME DE PARIS), YANNICK MARTIN (ANAH), and BÉATRICE HERBERT (ANIL), "*La Connaissance Des Marchés Locaux De L'Habitat*", 2005 ,
5. JOSEPH HEWTON AND ALUN HUMPHREY (NATIONAL CENTRE FOR SOCIAL RESEARCH), "*Housing in England 2003/04: A Report Principally From the 2003/04 Survey of English Housing*", May2006 , ODPM, London.

http://www.communities.gov.uk/pub/237/HousinginEngland200304Areportprincipallyfromhe200304SurveyofEnglishHousing_id1500237.pdf

6. LEGAL RESEARCH INSTITUTE - UNIVERSITY OF WARWICK and BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT, "*Controlling Minimum Standards in Existing Housing*", Jan.1998 , Legal Research Institute, University of Warwick,
7. D. ORMANDY, S. BATTERSBY, and LEGAL RESEARCH INSTITUTE - UNIVERSITY OF WARWICK., "*Housing Health & Safety Rating System, Report On Development*", July2000 , Departement of the Environment,Transport and the Regions, London,
8. G.J. RAW, C.E. AIZLEWOOD, and R.M. HAMILTON, "*Building Regulation, Health and Safety*", 2001 , Construction Research Communications Ltd, London,
9. SABINE BESSIÈRE, "*La Proportion De Logements Vacants La Plus Faible Depuis 30 Ans*", Jan.2003 ,
10. SAFE & HEALTHY HOUSING RESEARCH UNIT -WARWICK LAW SCHOOL, "*Housing Health and Safety Rating System, The Guidance*", July2000 , Departement of the Environment,Transport and the Regions; London,
11. SAFE & HEALTHY HOUSING RESEARCH UNIT - WARWICK LAW SCHOOL, "*Housing Health and Safety Rating System, The Guidance*". Version 2, Nov.2004 , ODPM Publications, London,

12. SAFE & HEALTHY HOUSING RESEARCH UNIT - WARWICK LAW SCHOOL, "Project Report, Preparation of Housing Health and Safety Rating System Guidance (Version 2)", Nov.2004 , ODPM, London.

http://www.communities.gov.uk/pub/841/HousingHealthandSafetyRatingSystemGuidanceVersion2PDF805Kb_id1152841.pdf

13. SANDRINE ROQUE, "Les Politiques De Logement En France 1830-1977", 2006 ,

14. STÉPHANIE CONDON, "L'ACCES AU LOGEMENT : FILIERES ET BLOCAGES Le Cas Des Antillais En France Et En Grande-Bretagne", June1993 , Ministère du logement.

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/CDU/datas/docs/ouvr10/chap4.htm>

15. UNIVERSITY OF WARWICK and LONDON SCHOOL OF HYGIENE & TROPICAL MEDICINE, "Statistical Evidence to Support the Housing Health and Safety Rating System". Volume III Technical Appendix, May2003 , ODPM, London.

http://www.communities.gov.uk/pub/849/StatisticaleviencetosupporttheHHSRSVolumellTechnicalAppendixPDF1925Kb_id1152849.pdf

16. UNIVERSITY OF WARWICK and LONDON SCHOOL OF HYGIENE & TROPICAL MEDICINE, "Statistical Evidence to Support the Housing Health and Safety Rating System, ". Volume II - Summary of Results; May2003 , Office of the Deputy Prime Minister, London.

http://www.communities.gov.uk/pub/848/StatisticaleviencetosupporttheHHSRSVolumellSummaryofResultsPDF343Kb_id1152848.pdf

17. UNIVERSITY OF WARWICK and LONDON SCHOOL OF HYGIENE & TROPICAL MEDICINE, "Statistical Evidence to Support the Housing Health and Safety Rating System". Volume I - Project Report, Mar.2003 , ODPM, London.

http://www.communities.gov.uk/pub/846/StatisticaleviencetosupporttheHealthandSafetyRatingSystemVolumelPDF195Kb_id1152846.pdf

18. UNIVERSITY OF WARWICK, "Housing Health and Safety Rating System (HHSRS): Worked Examples - Version 2", Sept.2004 , ODPM, London.

http://www.communities.gov.uk/pub/844/HousingHealthandSafetyRatingSystemHHSRSWorkedexamplesVersion2PDF6551Kb_id1152844.pdf

➤ **Codes :**

Articles L1311-4, L1331-23 et 24, L1331-26 à 32, L1334-1 à 6, L1336-2 et 3 du CODE DE LA SANTE PUBLIQUE – *Réglementation relative à l'habitat*

Articles L521-1, L521-2, L521-3 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

➤ **Lois :**

Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 *tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre*

➤ **Décrets :**

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 *relatif aux caractéristiques du logement décent*

➤ **Circulaires :**

Circulaire du 27 août 1971 prise pour application de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 *tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre*

Circulaire DGS/DGUHC/SD7c/IUH4 n°293 du 23 juin 2003 *relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres*

➤ **Sites Internet:**

RESE : rese.intranet.sante.gouv.fr

Ministère de la Santé : www.sante.gouv.fr

Légifrance : www.legifrance.gouv.fr

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) : www.anah.fr

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : www.anil.org

Site internet du Ministère de l'Équipement : www.equipement.gouv.fr

Fédération PACT'ARIM : www.pact-arim.org

Site internet de l'INSEE : www.insee.fr

Department for Communities and Local Government : www.communities.gov.uk

Home Improvement Agencies : www.cel.co.uk/foundations/index.html

Liste des annexes

<i>Annexe 1 : Grille de la circulaire du 27 aout 1971</i>	<i>III</i>
<i>Annexe 2 : Grilles de la circulaire du 11 juillet 1980</i>	<i>V</i>
<i>Annexe 3 : Grilles de la circulaire du 23 juin 2003</i>	<i>VII</i>
<i>Annexe 4 : Méthode d'aide pour le choix de la probabilité d'occurrence</i>	<i>XI</i>
<i>Annexe 5 : Sources des données statistiques</i>	<i>XIII</i>
<i>Annexe 6 : Réseau EPAC 2006</i>	<i>XIX</i>
<i>Annexe 7 : Les dangers les plus évalués en Angleterre</i>	<i>XXI</i>
<i>Annexe 8 : Visite d'un logement en Angleterre</i>	<i>XXII</i>

Annexe 1 : Grille de la circulaire du 27 aout 1971

CRITERES ESSENTIELS	BON	MEDIOCRE	MAUVAIS
1 - Environnement et desserte			
2 - Prospect et futurisme			
3 - Disposition générale du plan d'occupation au sol et densité des constructions héritées			
4 - Disposition générale du plan des logements Volumes et surfaces des pièces d'habitation			
5 - Niveau générale de la construction et des matériaux			
6 - Présence d'humidité due à des remontées d'eau du sol			
7 - Présence d'humidité par infiltrations, manque d'évacuations ou par défauts d'aération & d'isolation			
8 - Qualité de l'aération			
9 - Possibilités de chauffage, présence suffisante et qualité des conduits de fumée			
10 - Nombre et qualité des armoires d'assance et qualité de l'évacuation des eaux-vannes			
11 - Etat des services communs, cours, escaliers, dégagements, etc...			
12 - Etat d'entretien général et vétusté éventuelle			
TOTALISATION PAR COLONNE DES LIGNES COCHÉES	(A)	(B)	(C)
CRITERES COMPLEMENTAIRES			
13 - Exposition générale et vues			
14 - L'isolement			
15 - Aptitude à protéger contre les grosses chaleurs			
16 - Qualité de la construction par rapport aux bruits (ext. & int.) compte tenu de l'environnement			
17 - Equipements communs, raccordement à l'épout & des canalisations correspondantes			
18 - Equipements communs, distribution d'eau potable			
19 - Equipements communs, installation électrique, présence et qualité			
20 - Qualité des installations sanitaires autres que W-C (baignoires, évacuations, toilettes)			
21 - Présence d'un (ou de plusieurs) local constituant un inconvénient grave pour l'habitation			
22 - Présence de parasites ou de rongeurs			
TOTALISATION PAR COLONNE DES LIGNES COCHÉES	(D)	(E)	(F)
COTE GLOBALE D'INSALUBRITE:			

FORMULE : $3C - \frac{1}{2}F - A - \frac{1}{2}D$

Annexe 2 : Grilles de la circulaire du 11 juillet 1980

1. FICHE D'ANALYSE DE BATIMENT D'HABITATION

Grille d'appréciation.

SALUBRITE				CRITERES (Cocher les cases concernées.)		REMIABILITE			
Bon.	Médiocre.	Mauvais.	Très mauvais.			Irrémédiable.	Difficilement réparable.	Réparable.	Rien à réparer.
				Structure porteuse.	Murs extérieurs (et refends). Assise du bâtiment.				
				← Appréciation globale Structure porteuse (*) →					
				Structure portée.	Planchers et circulations (escaliers, courives). Toiture.				
				← Appréciation globale Structure portée (*) →					
				Equipement sanitaire.	W.C. pour logements. W.C. pour chambres isolées. Postes d'eau et salle d'eau (bain ou douche).				
				← Appréciation globale Equipement sanitaire (*) →					
				Equipement chauffage, ventilation.	Chauffage. Ventilation. Pièces contenant des foyers. Cuisines ou coins cuisines.				
				← Appréciation globale Equipement chauffage et ventilation (*) →					
				Environnement.	Nuisances de l'environnement. Aspect de l'environnement.				
				← Appréciation globale Environnement (*) →					
				Assainissement.	Evacuation des eaux usées.				
				← Appréciation Assainissement →					
				Eclaircement.	Hauteur et distance des obstacles.				
				← Appréciation Eclaircement →					
				Entretien.	Ravalement. Installations sanitaires et canalisations.				
				← Appréciation globale Entretien (*) →					

(*) La cotisation la plus défavorable frappant un critère détermine celle de la famille de critères.

Adresse : _____
 Bâtiment : _____
 Nombre de niveaux : _____
 Nombre d'habitants : _____
 Autres activités : _____

2. FICHE D'ANALYSE DE BATIMENT D'HABITATION

Grille descriptive.

SALUBRITE				CRITERES		REMIABILITE				
Bon.	Médiocre.	Mauvais.	Très mauvais.			Irrémédiable.	Difficilement réparable.	Réparable.	Rien à réparer.	
Mur traditionnel bon état ou matériaux à double isolation.	Mur traditionnel dégradé joints en état; Pan de bois en bon état.	Magnésie légers < 30 ans, ou matériau médiocre; Ferping non enduit ou avec une couche à l'eau.	Mur légers; maçonnerie légers < 10 ans; parpaing; briques; auto-cloison sans isolant.	Structure porteuse.	Murs extérieurs.	Murs extérieurs et refends.	Nombre de stabilité; - effondrement; - déviation; - fissures de structure; - murettes très fragiles ou très dégradées ou pourvu de renforts au-dessus.	Mauvais fragile ou dégradé; - L'ouvrage non protégé; - murettes très fragiles ou très dégradées; - brisures portées.	Mur traditionnel dégradé ou mal protégé (pan de bois non protégé).	Mur traditionnel bon état ou matériaux traditionnels dégradés.
Vide sanitaire ou avec ventilation (avec hauteur).	Sur terre-plein avec humidité.	Humidité au sol ou dans le bas des murs.			Assise du bâtiment.					
Bonne installation plomberie; Plomberie traditionnelle; Dalle flottante.	Béton sans dalle flottante.	Simple épaisseur de plomberie bois.		Structure portée.	Planchers et circulations (escaliers, courives).	Toiture.	Effondrement ou affaissement.	Affaissement local; - L'ouvrage structuré insuffisant.	Stable et plan; bonne isolation phonique.	
Résistance à feu et air + isolation.	Etaillé à l'eau.	Non étanché à feu et air.								Chargement hors d'axe.
Prisage intérieur (coulée ...)	Prisage extérieur (coulée ...)	Poissonnier extérieur en béton.	Carreau en qualité.	Equipement sanitaire.	W.C.	Pour logements. Pour chambres isolées.	Logements de moins de 30 m ² .	Logements > 30 m ² ou possibilité d'installation dans dépendances.		
Un ouvrage pour deux chaudières (à gaz).	Prisage d'eau indiquant l'absence de salle d'eau.	Prisage d'eau indiquant l'absence de salle d'eau.				Poste d'eau et salle d'eau (bain ou douche).				Logements de moins de 30 m ² .

Il est chaque pièce, autrement qu'appareil individuel à combustion liquide au sol.	Etat de l'air dans les pièces ou 2 pièces contiguës.	Mètre que ←		Empoisonnement, échauffement, ventilation.	Chauffage.		Éclairage : normatif : — Pour l'appréciation de l'éclairage d'un bâtiment, les notes à considérer sont celles du niveau le plus bas : — Les rapports indiqués entre H et L ont une valeur indicative. Il y a lieu en outre compte de circonstances locales telles que la forme de la cour ou du bâtiment adjacent. (H) = hauteur du bâtiment ou de l'élément situé dans à une ligne d'élévation, mesurée au-dessus du niveau de cette base. (L) = distance horizontale de ce bâtiment ou de cet obstacle par rapport à la base. (X) = largeur d'éclairage du bâtiment est inférieure à 10 m, la façade à considérer est celle bénéficiant des conditions d'éclairage les plus favorables. (Y) = Si l'éclairage du bâtiment est par rapport à 10 m, et que le coefficient L > H est rempli sur l'ordre local, on peut le classer « Mauvais ».
Aération d'air frais.	Comme ←	Pas d'aération d'air frais.			Ventilation.	Mauvais : ventilation des locaux.	
Évacuation des déchets.	Pas d'évacuation des déchets.					Évacuation des locaux.	
Voisinage calme et non pollué.	← Calme, mais avec circulation.	Bruit et pollution.				Nuisances du voisinage.	
Épaves vides entravant l'évacuation.	Épaves non dégelées, présence d'espaces vides.	Immobilités délaissées, installations industrielles implantées anarchiquement ou dangereuses.				Aspect de l'environnement.	
Égout collectif ou écoulement individuel.	E. V. dans chambre, E. M. communs.	E. V. dans le milieu naturel.				Évacuation des eaux usées (E. V.) E. V. = évier toilette (E. M. = eaux ménagères).	
L > H	H > L > H/2 sur une façade, H > H sur l'autre.	H > L > H/2	L < H/2 sur une façade au moins (Y).			H et L mesurés sur 2 façades (bâtiment > 10 m d'épaisseur).	
L > H		H > L > H/2	L < H/2			H et L mesurés sur 1 façade (bâtiment < 10 m d'épaisseur) (X).	
Évaluation totale éclairage et intérieur (premier critère).	Évaluation partielle.	Autres évaluations.				Évaluation.	
Bon état et protégées.	État médiocre ou insalubre avéré.	Fuites ou débordements d'eau vannes ou autres dangers.				Précautions particulières de construction (eau, gaz, courants, etc.).	

3. Fiche d'analyse du bâtiment d'habitation.
Grille d'orientation du choix.

		BATIMENTS NON INSALUBRES			BATIMENTS dont l'insalubrité est irrémédiable.			BATIMENTS dont l'insalubrité est réversible.
Structure porteuse.	Salubrité.	Bon ou médiocre.			(Z)	Médiocre, mauvais ou très mauvais.	Mauvais ou très mauvais.	Bâtiments n'entrant pas dans les catégories ci-contre.
	Remédiabilité.	Rien à remédier ou réversible.			(Z)	Réversible ou difficilement réversible.	Irrémédiable.	
Structure portée.	Salubrité.	Bon ou médiocre.			(Z)	(Z)	(Z)	Étude de coût de sortie d'insalubrité et de mise aux normes de confort nécessaire.
	Remédiabilité.	Rien à remédier ou réversible.			(Z)	(Z)	(Z)	
Équipement sanitaire.	Salubrité.	Bon.	Bon ou médiocre.	Bon, médiocre ou mauvais.	Médiocre, mauvais ou très mauvais.	Mauvais ou très mauvais.	(Z)	
	Remédiabilité.	Rien à remédier.	Réversible ou difficilement réversible.		Réversible ou difficilement réversible.		(Z)	
Eclairage.	Salubrité.	(Z)	Bon ou médiocre.	Bon.	Très mauvais.	Mauvais.	(Z)	
Catégorie.		S 1	S 2	S 3	INS/IR 1	INS/IR 2	INS/IR 3	INS/RE

(Z) Quelle que soit l'appréciation de salubrité ou de réversible sur ce critère.

AUTRES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT :

Intérêt architectural, existence d'ascenseur, problèmes de sécurité incendie, propreté courante, évacuation des ordures.

Annexe 3 : Grilles de la circulaire du 23 juin 2003

Ministère de la Santé

Direction Générale de la Santé

Adresse du bâtiment:

N°: Voie:
 Commune:
 Localisation précise:
 Réf. cadastrales:

Éléments de description sommaires:

Affectation d'origine:
 Nombre d'étages:
 Nombre de logements:
 Autres:

Date(s) de visite:
 Organisme:

Date d'établissement de la fiche:
 Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment

	Situation				Absence	DANGER!	Coefficient	Note à calculer		Valeur maximale
	bonne	médocre	mauvaise	très mauvaise						
B1	0	1	2	3			x 1			3
B2	0	1	2	3			x 1			3
B3	0	1	2	3			x 1			3
B4	0	1	2	3			x 1			3
B5	0	1	2	3			x 2			6
B6	0	1	2	3			x 3			9
B7	0	1	2	3			x 2			6
B8	0	1	2	3			x 2			6
B9	0	1	2	3			x 2			6
B10	0	1	2	3			x 2			6
B11	0	1	2	3			x 2			6
B12	0	1	2	3			x 1			3
B13	0	1	2	3			x 1			3
B14	0	1	2	3			x 1			3
B15	0	1	2	3			x 1			3
B16	0	1	2	3			x 1			3
B17	0	1	2	3			x 1			3
B18	0	1	2	3			x 2			6
B19	0	1	2	3			x 1			3
B20	0	1	2	3			x 1			3
B21	0	1	2	3			x 1			3
B22	0	1	2	3			x 2			6
B23	0	1	2	3			x 1			3
B24	0	1	2	3			x 1			3
B25	0	1	2	3			x 1			3
B26	0	1	2	3			x 1			3
B27	0	1	2	3			x 1			3
B28	0	1	2	3			x 1			3
B29	0	1	2	3			x 1			3
B30	0	1	2	3			x 2			6
B31										
B32										
B33										
B34										
B35	0	1	2	3			x 3			9

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

DL C:/DGS/257 grille insalubrite.xls

Éléments influents

Éléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement Nuisances de l'environnement
Sur la propriété	Disposition générale/ Occupation du sol
Éléments extérieurs au bâtiment	Aspect des espaces extérieurs immédiats
Environnement immédiat	Sources de nuisances fixes ou mobiles

Conditions générales d'éclairage

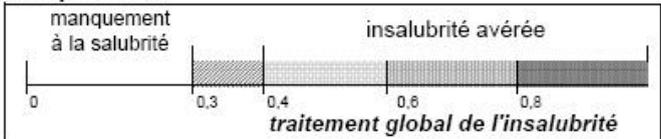
Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures	Fondations
		Murs porteurs
		Charpentes
		Planchers (stabilité et fonctionnalité)
		Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
	Étanchéité et isolation thermique	Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien
		Couverture, accessoires, descentes, souches
		Murs extérieurs et isolation
		Menuiseries extérieures (communes/privatives)
		Humidité tellurique

Risques sanitaires particuliers	Radon ou autres émanations toxiques
	Accessibilité au plomb
	Amiante
	Réseau électricité
	Réseau gaz
Sécurité	Prévention des chutes de personnes
	Prévention de chutes d'ouvrages
	Prévention de la propagation incendie
	Accès, évacuation

Equipements collectifs	Dispositif d'évacuation des déchets solides
	Réseau eau potable
	Evacuation des eaux usées et raccordements
	Chauffage
	Autres équipements collectifs

Usage et entretien	Usage des lieux
	Activités nuisantes
	Propreté
	Maintenance légère
	Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs, ...)

Interprétation:



21/10/03

Adresse du Bâtiment

N°: Voie:
Commune:
Localisation précise:
Réf. cadastrales:

Éléments de description sommaires:

Localisation du logement dans le bâtiment:
Occupants:

Date(s) de visite:
Organisme

Date d'établissement de la fiche:
Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un logement

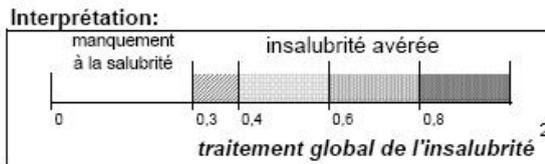
Situation					DANGER !	Coefficient	Note à calculer	
bonne	médocre	mauvaise	très mauvaise	Absence			Valeur maximale	
L1	0	1	2	3		x 8		24
L2	0	1	2	3		x 1		3
L3	0	1	2	3		x 1		3
L4	0	1	2	3		x 2		6
L5	0	1	2	3		x 1		3
L6	0	1	2	3		x 1		3
L7	0	1	2	3		x 1		3
L8	0	1	2	3		x 1		3
L9	0	1	2	3		x 1		3
L10	0	1	2	3		x 1		3
L11	0	1	2	3		x 1		3
L12	0	1	2	3		x 2		6
L13	0	1	2	3		x 2		6
L14	0	1	2	3		x 1		3
L15	0	1	2	3		x 2		6
L16	0	1	2	3		x 2		6
L17	0	1	2	3		x 2		6
L18	0	1	2	3		x 4		12
L19	0	1	2	3		x 1		3
L20	0	1	2	3		x 1		3
L21	0	1	2	3		x 1		3
L22	0	1	2	3		x 1		3
L23	0	1	2	3		x 1		3
L24	0	1	2	3		x 1		3
L25	0	1	2	3		x 1		3
L26	0	1	2	3		x 1		3
L27								
L28								
L29								

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Éléments influents

Éclairage naturel pièces principales		
Structures	Organisation intérieure du logement	
	Dimension des pièces	surface habitable hauteur sous plafond
	Protection phonique	bruits extérieurs bruits intérieurs
	Isolation thermique	
Etat des surfaces - Facilité d'entretien		
Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
		arrivée air comburant évacuation produits de combustion
	Évaluation globale du risque CO	
	Toxiques: peintures au plomb, autres,...	
Risque manifeste amiante		
Prévention des chutes de personnes.		
Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales cuisine, pièces de service
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	
Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable	
	Réseau d'évacuation des eaux usées	
	Réseau électricité	
	Réseau gaz	
	Moyens de chauffage	
	Cuisine ou coin cuisine	
	Cabinets d'aisance	
	Salle de bain ou salle d'eau	
Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	
	Usage des lieux . Mode d'occupation	
	Sur-occupation	



DL/D:/DGS/257 grille insalubrité.xls
Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Adresse du bâtiment:

N°: Voie:
 Commune:
 Localisation précise:
 Réf. cadastrales:

Date(s) de visite:

Organisme:

Éléments de description sommaires:

Nombre de niveaux:
 Superficie totale:
 Autres:

Date d'établissement de la fiche:

Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'une maison d'habitation individuelle

	Situation				Absence	DANGER!	Coefficient	Note à calculer	Valeur maximale
	bonne	médioce	mauvaise	très mauvaise					
B1	0	1	2	3			x 1		3
B2	0	1	2	3			x 1		3
B3	0	1	2	3			x 1		3
B4	0	1	2	3			x 1		3
B5	0	1	2	3			x 2		6
B7	0	1	2	3			x 2		6
B8	0	1	2	3			x 2		6
B9	0	1	2	3			x 2		6
B10	0	1	2	3			x 2		6
B11	0	1	2	3			x 2		6
B12	0	1	2	3			x 1		3
B13	0	1	2	3			x 1		3
B14	0	1	2	3			x 1		3
B15	0	1	2	3			x 1		3
B16	0	1	2	3			x 1		3
B17	0	1	2	3			x 1		3
B18	0	1	2	3			x 2		6
B19	0	1	2	3			x 1		3
B22	0	1	2	3			x 2		6
B23	0	1	2	3			x 1		3
B24	0	1	2	3			x 1		3
B25	0	1	2	3			x 1		3
B35	0	1	2	3			x 3		9
L1	0	1	2	3			x 8		24
L2	0	1	2	3			x 1		3
L3	0	1	2	3			x 1		3
L4	0	1	2	3			x 2		6
L5	0	1	2	3			x 1		3
L6	0	1	2	3			x 1		3
L7	0	1	2	3			x 1		3
L8	0	1	2	3			x 1		3

Éléments influents

Éléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement
	Nuisances de l'environnement
Sur la propriété Éléments extérieurs au bâtiment.	Disposition générale/ Occupation du sol
	Aspect des espaces extérieurs immédiats
Environnement immédiat	Sources de nuisances fixes ou mobiles

Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures	Fondations
		Murs porteurs
		Charpentes
		Planchers (stabilité et fonctionnalité)
		Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
		Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien
	Etanchéité et isolation thermique	Couverture, accessoires, descentes, souches
		Murs extérieurs et isolation
		Menuiseries extérieures (communes/privatives)
		Humidité tellurique

Risques sanitaires particuliers	Radon ou autres émanations toxiques
	Accessibilité au plomb (peintures)
	Amiante
	Prévention des chutes de personnes
Sécurité	Prévention de chutes d'ouvrages
	Prévention de la propagation incendie
	Accès, évacuation

Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs, ...)

Éclairage naturel des pièces principales

Structures	Organisation intérieure du logement	
	Dimension des pièces	surface habitable
		hauteur sous plafond
	Protection phonique	bruits extérieurs
		bruits intérieurs
	Isolation thermique	
Etat des surfaces - Facilité d'entretien		

L9	0	1	2	3		x	1		3
L10	0	1	2	3		x	1		3
L11	0	1	2	3		x	1		3
L12	0	1	2	3		<input type="checkbox"/>	x	2	6

Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
		arrivée air comburant
	évaluation globale du risque CO	

L16	0	1	2	3		x	2		6
L17	0	1	2	3		x	2		6
L18	0	1	2	3		<input type="checkbox"/>	x	4	12

Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales
		cuisine, pièces de service
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	

L19	0	1	2	3		x	1		3
L20	0	1	2	3		x	1		3
L21	0	1	2	3		x	1		3
L22	0	1	2	3		x	1		3
L23	0	1	2	3		x	1		3
L24	0	1	2	3		x	1		3
L25	0	1	2	3		x	1		3
L26	0	1	2	3		x	1		3

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable
	Réseau d'évacuation des eaux usées
	Réseau électricité
	Réseau gaz
	Moyens de chauffage
	Cuisine ou coin cuisine
	Cabinets d'aisance
	Salle de bain ou salle d'eau

L27	0	0	0	0					
L28	0	0	0	0					
L29	0	0	0	0					

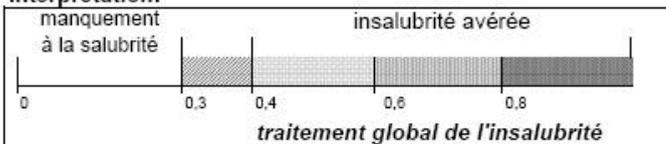
Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante
	Usage des lieux . Mode d'occupation
	Sur-occupation

TOTAL:

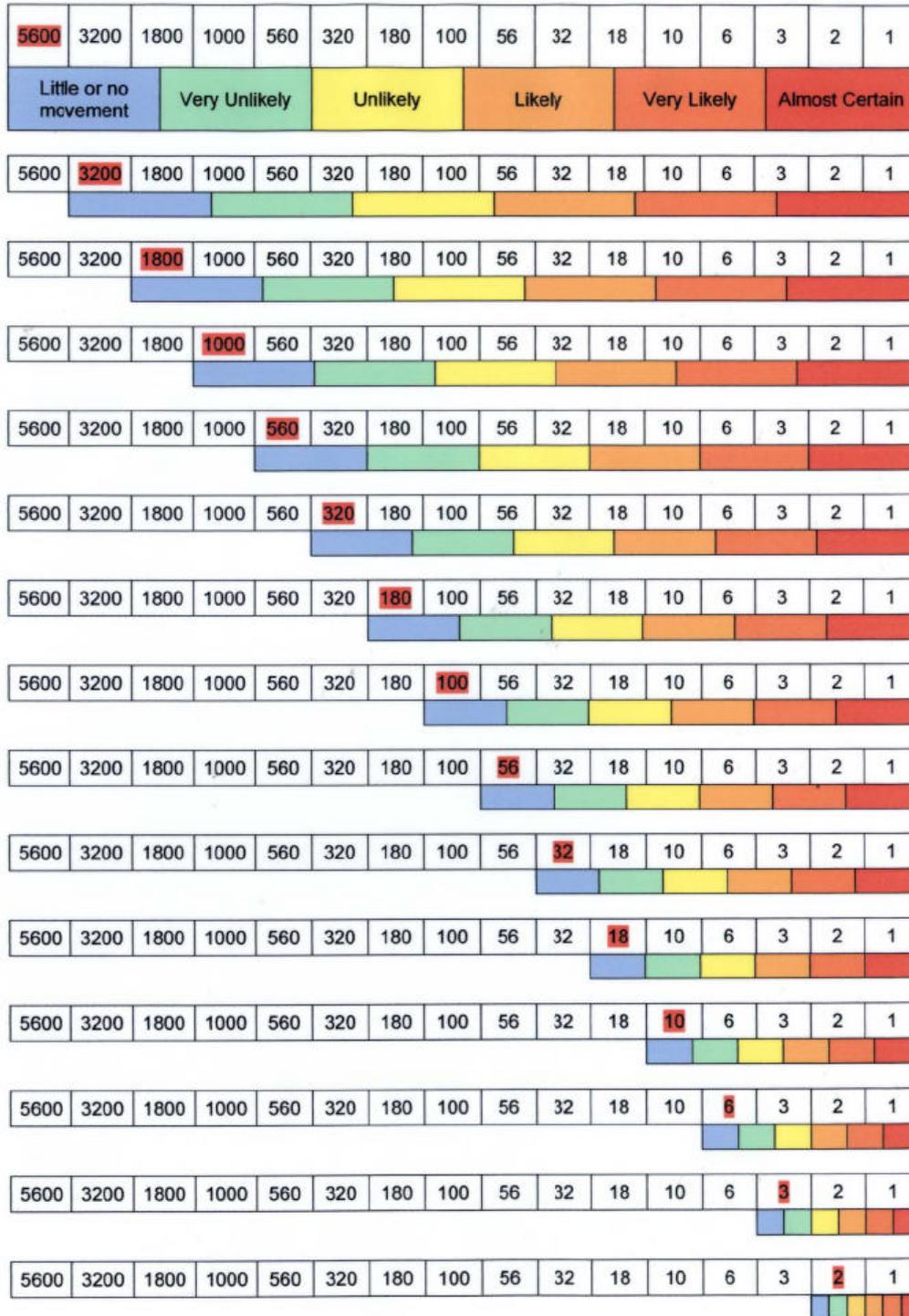
Coefficient d'insalubrité:

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Interprétation:



Annexe 4 : Méthode d'aide pour le choix de la probabilité d'occurrence



Annexe 5 : Sources des données statistiques

	Danger	classes de gravité	Sources statistiques	données:	Méthode
1	Humidité et moisissure	1	ONS mortality	taux d'entrée pour une maladie respiratoire	Utilise les risques relatifs et les données pour déterminer le nombre de cas attribué à l'humidité
		2-3	HES	pneumonie, obstruction chronique des poumons, asthme	
		4	GPRD	toux et respiration sifflante	
		toutes	Nordic interdisciplinary review of the scientific evidence on associations between exposure to "dampness" in buildings and health effects	accorde un risque relatif de 1,53 à l'humidité d'atteindre une maladie 2 ou 3 1,83 pour une maladie de classe 4	
		toutes	EHCS	proba d'avoir une humidité signifiante avec moisissure suivant le type de logement	
2	Excès de froid	1	ONS mortality		une étude qui examine les différentes causes de mort et EHCS -->attribut un risque relatif à la température dans le logement
		2-3	HES	taux d'entrée pour une maladie cardiovasculaire et respiratoire	
		4	GPRD	pneumonie, obstruction chronique des poumons, asthme	
		toutes	EHCS	Température intérieure du hall: proba d'avoir un habitat froid	
		toutes	British Atmospheric Data Centre	température extérieure	
3	Excès de chaud	1	ONS mortality		estime que 5% des logements reconvertissent immédiatement sous le toit
		2-3	HES	maladie cardiovasculaire	
		4	GPRD		
			Impact of hot temperatures on death in London	donne un risque de mort attribué à la chaleur RR de 1,002	

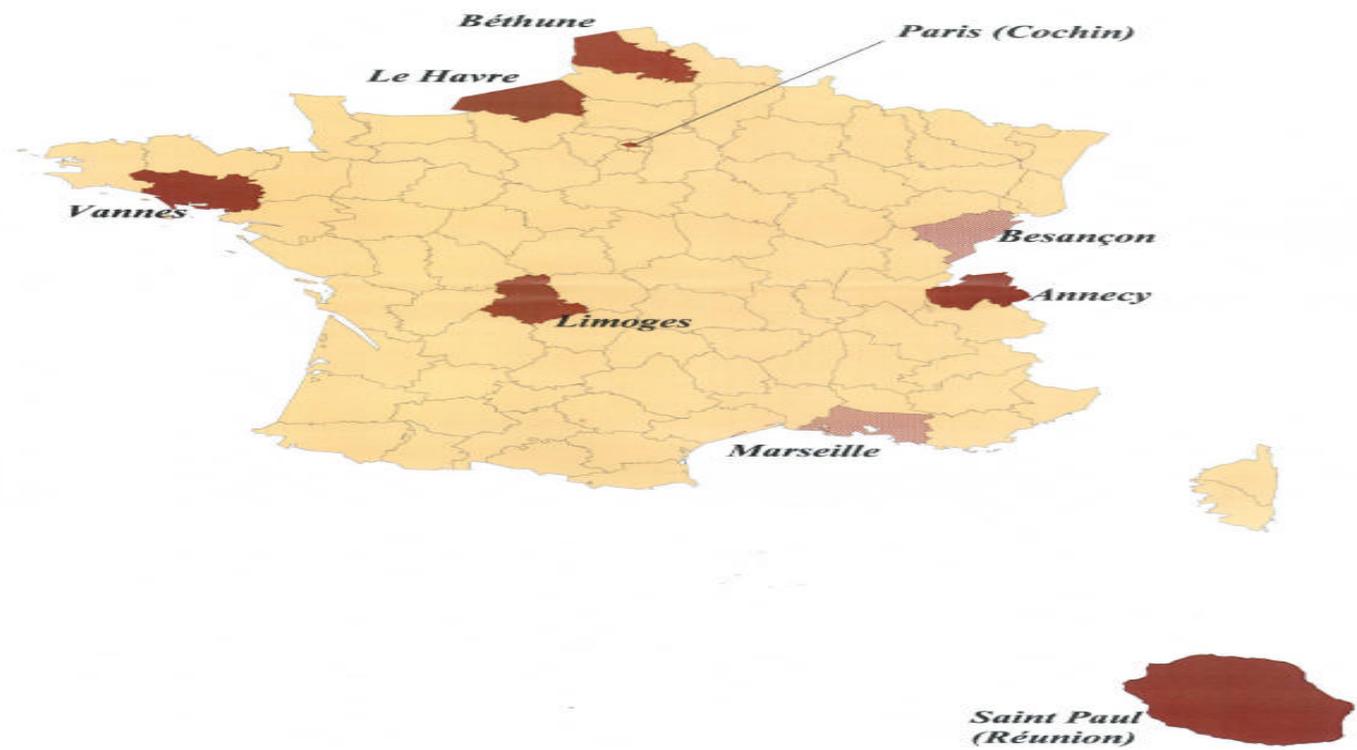
4	Amiante		US Health effects Institute: <i>Abestos in public and commercial building</i>	Estime un risque	Risque est estimé par interpolation des études sur les fortes expositions, par manque de données sur les expo domestiques, Calcul du risque relatif: estime conc d' amiante dans l'air du logement de 0,0001 à 0,0005 fibres/ml, puis calcule sur 40 ans avec 16h/j d'expo -> nbr fibres,ans/ml, Avec la représentation linéaire dose/risque, le risque d'un cancer est de 20 à 70/million,l'excès de risque pour l'expo max après 40 ans est moins de 2/million/an estimation de 3% de logement de nos jours, 6% de 1945 à 1980; 2% de 1918 à 45 et 0% avant 1918 et après 1980
5	Biocides				
6	CO	1	Deaths from poisoning by carbon monoxide from non gas fuelled domestic feating appliances in rented accomodation	statistique officielles	relève le nombre d'entrée en urgence pour maladie cardi-respiratoire,Attribue 25% de ce chiffre à la classe 2, 50% à la classe 3 et 25% à la classe 4, Puis prend 4% de ces taux en assumant que cette maladie provient du CO, On augmente ces valeur de 10%, car entrée précipité aux urgences,
		2	HES	taux d'entré pour une maladie cardio-respiratoire	
		toutes	EHCS	proba d'avoir un logement avec un vieux chauffage à combustion	
7	Plomb		EHCS	niveau d'exposition	10% des logements en mauvais etat d'entretien sont x aux logements contenant de la peinture au plomb: 40% 1940-60; 67% avant 1940, A cela est ajouté l'estimation des logement avec des tuyauteries au plomb,
			Drinking Water Inspectorate	estime 5 millions de foyer recoivent de l'eau dans des canalisations en plomb	
			Do low levels of lead produce IQ loss in childrer?	relation entre oplomb et vQI	
		2-4	Environmental exposures to lead and urban children's blood lead levels	estimation des risques et gravité	
8	Radiation		Biological Effects of Ionizing Radiation	Exces de risque annuel d'avoir un cancer des poumons/expo	Donne une proba d avoir un cancer en fonction de la qtt de radon

			Risk of lung cancer associated with residential radon exposure in south west England: a case control study	Etude epidemio	
9	Gaz incomb	1	ONS mortality		Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
10	COV				
11	Surpopulation et espace	1	ONS mortality		Régression des données de mortalité et HES, pour tous les âges, Risque relatif ajusté en tenant compte des statuts socio économiques, région, et densité de la population
		2-3	HES		
		4	GPRD		
			Carstairs deprivation score	info sur le statuts socio économique	
		4	Fourth Morbidity Survey		
12	Entrée d'intrus	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
13	Luminosité				
14	Bruit	1-3	The International Statistique of deasises and Relate Health Problems (ICD)	Relate les effets psychologique du au bruit, information sur le nombre de suicide	ICD-10 donne des données qui permettent de déterminer un risque attribuable au bruit, EHCS Donne une estimation de la probabilité d'avoir un logement avec une isolation thermique
		2-3	HES	données sur les admissions hospitalières	
		4		estimation que 5% de la population souffre de désordre mentale, on considère que 1/20 eme est à l'origine du bruit	
		toutes	EHCS	Données d'insatisfaction des foyers sur le niveau du bruit	

15	Hygiène domestique, insectes,				
16	Sécurité alimentaire	1	ONS Mortalité		
		2-3	HES	Cuisine inadéquate, eau chaude/froide, facilité d'entretien	
		4	notified cases of food poisoning		
17	Hygiène personnel, sanitaire	1	ONS Mortalité		2 méthodes: * extrapolation de qq études epidemio qui font évaluation des risques associés à un système sanitaire inadéquat *calcul des taux d'admission des hôpitaux et de la mortalité du aux gastro, par type de logement et groupe socio-econo
		2-4	HES	gastro enterite	
		Toutes	EHCS	données sur accès inadéquat aux installations et hygiène personnel	
18	Arrivé d'eau potable		Health Risks from Private water Supplies	Relation entre [C] Cryptosporidium et Campylobacter et les infections causées par une alimentation en eau privée	
			PHLS Disease facts 2001	cas de legionnelloses	
19	Chute dans le bain	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
20	Chute de niveau	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
21	Chute associé à marche ou escalier	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux

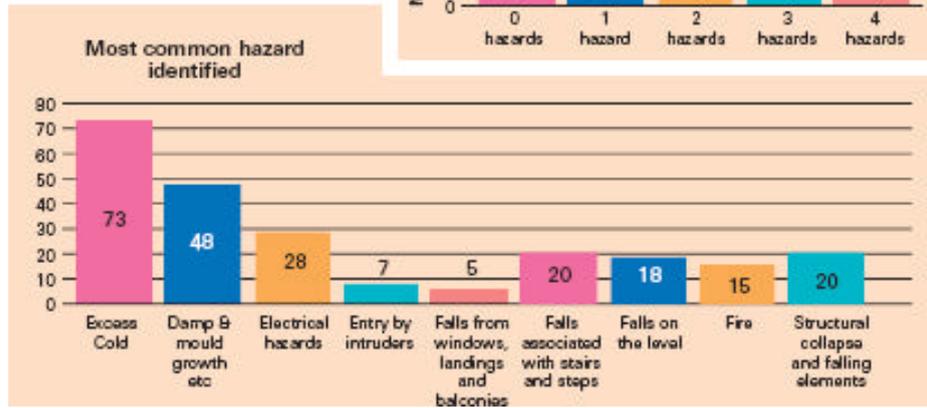
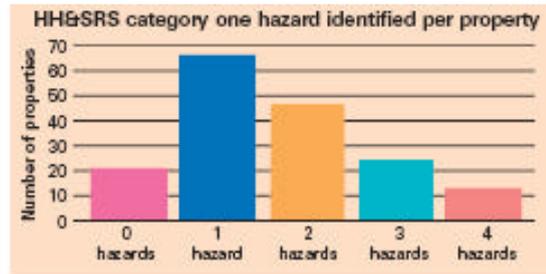
22	Chute entre niveau: fenêtre ,,,	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
23	Danger électrique	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
24	Feux	1	ONS mortalité		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
			Fire Brigade		nombre de feux métrisés par la brigade
25	Surfaces chaudes et matériels	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
26	Collision et empiergement	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
27	Explosion	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
28	Ergonomie	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux
29	Déformation de la structure et chute d'élément	1	ONS mortality		*Corrigé pour les cas perdus
		2-4	HASS 97-99		* Correction pour les données manquantes (# lieu chute, données sur la personnes,,,) et les cas perdus par les autres hôpitaux

Hôpitaux EPAC en 2006



Annexe 7 : Les dangers les plus évalués en Angleterre

We have carried out 171 HHSRS assessments since the policy was adopted. Of these 150 properties were identified as having hazards present, which scored 1000 or more points and 84 properties had multiple hazards.



Annexe 8 : Visite d'un logement en Angleterre



La maison vue de l'extérieur



Moisissure suite à l'infiltration d'eau au plafond de la chambre des enfants



Fissure au plafond de la chambre des enfants



Moisissure suite à l'infiltration d'eau au plafond de la chambre des enfants



Absence de parquet sous l'évier de la cuisine



Résultat de la chute d'un locataire à travers le parquet pourrie de la cuisine