

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES**

Service Santé-Environnement

130, rue du 8 mai 1945

92021 NANTERRE CEDEX

Tél: 01 40 97 96 22

arrêté n° SE/2000/20

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

**CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L 32.5 et R 32.8 à R 32.12,

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb, pris pour l'application de l'article R 32.12 du Code de la Santé Publique,

Vu la circulaire DGS/VS3 n°99/533 UHC/QC/18 n°99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence contre le saturnisme,

Vu les avis, tous favorables, émis par 21 conseils municipaux des communes du département des Hauts-de-Seine,

Considérant que, selon l'article R. 32-8 du code de la santé publique, les avis des conseils municipaux sont réputés favorables dans un délai de deux mois à compter de la saisine par le préfet, qui est survenue par courrier du 16 décembre 1999,

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène émis au cours de sa séance du 3 mai 2000,

Considérant qu'il est souhaitable, en raison des cas de saturnisme survenus dans les Hauts-de-Seine, que les acheteurs d'immeubles d'habitation soient informés de la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leur bien,

Sur proposition de Monsieur le Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales,

ARRETE

ARTICLE 1er : L'ensemble du département des Hauts-de-Seine est classé zone à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté

en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948, et situé dans le département des Hauts-de-Seine. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

ARTICLE 3 : L'état des risques d'accessibilité identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration en plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface. La méthodologie utilisée pour la réalisation de l'état des risques doit être conforme aux obligations édictées par les ministres chargés de la santé et du logement. L'état des risques est établi par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité d'entretien ou de réparation de l'immeuble.

ARTICLE 4 : Lorsque l'état des risques d'accessibilité révèle la présence de revêtements contenant du plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire, il lui est annexé une note d'information générale à destination du propriétaire lui indiquant les risques de tels revêtements pour les occupants et les personnes éventuellement amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Cet état est communiqué par ce propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à y effectuer des travaux.

ARTICLE 5 : Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R. 32-2 du code de la santé publique, c'est à dire la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, le vendeur ou son mandataire en transmet une copie complète au préfet, direction départementale des affaires sanitaires et sociales.

ARTICLE 6 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état des risques d'accessibilité au plomb n'est pas annexé aux actes visés à l'article 2.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de chaque commune des Hauts-de-Seine du 15 juin au 15 juillet 2000. Mention du présent arrêté et de ses modalités de consultation sera insérée avant le 15 juin 2000 dans 2 journaux paraissant dans le département des Hauts-de-Seine.

ARTICLE 8 : le présent arrêté sera applicable aux actes visés à l'article 2 signés à partir du premier octobre 2000.

ARTICLE 9 : Monsieur le Secrétaire général de la préfecture, Mesdames et Messieurs les Sous-préfets, Monsieur le Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, Monsieur le Directeur départemental de l'équipement, Mesdames et Messieurs les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nanterre, le 16 mai 2000

LE PREFET



Jean-Pierre RICHER

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Service Santé-Environnement
tél. : 01 40 97 96 22
fax : 01 40 97 96 23
Dossier suivi par : Philippe Bretin

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nanterre, le 24 mai 2000

Note d'information

concernant



l'application de l'arrêté préfectoral du 16 mai 2000 rendant obligatoire la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb lors de la vente de biens immobiliers à usage d'habitation construits avant 1948

1- rappel des textes

- article L. 32-5 du code de la santé publique
- articles R. 32-10, R. 32-11 et R. 32-12 du code de la santé publique
- arrêté du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb
- circulaire interministérielle Santé-Logement DGS/VS3/99/533 du 14 septembre 1999 et UHC/QC/18 n° 99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence contre le saturnisme (non parue au J.O.).
- arrêté du préfet des Hauts-de-Seine du 16 mai 2000

extrait de l'article L. 32-5 du code de la santé publique :

" Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le représentant de l'Etat dans le département. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé "

L'arrêté du préfet des Hauts-de-Seine rend applicable cette obligation pour l'ensemble du département à compter du premier octobre 2000.

2- objectifs de l'état des risques d'accessibilité au plomb

L'article R. 32-10 du code de la santé publique indique que " *L'état des risques d'accessibilité au plomb établi en application de l'article L. 32-5 identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration de plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface.* "

L'objectif est donc de répondre aux questions suivantes :

- y a-t-il du plomb dans les revêtements des éléments de construction du bien immobilier mis en vente ?
- si oui, où et à quelle concentration ?
- y a-t-il des revêtements contenant du plomb et présentant des dégradations.

La réponse à ces questions permet de connaître :

- le **danger potentiel** (pour les occupants et les professionnels du bâtiment) lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb,
- le **danger immédiat** (pour les occupants) lié à la présence de surfaces dégradées contenant du plomb.

L'exigence de connaître le danger immédiat explique que l'article L. 32-5 du code de la santé publique exige que l'état des risques date de moins d'un an.

L'état des risques d'accessibilité porte sur l'ensemble des surfaces des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation, tant extérieures qu'intérieures, y compris les annexes de l'habitation.

En cas de vente d'un logement en copropriété, la circulaire précitée indique que : « *le bien immobilier devra être expertisé au regard des parties privatives. Sur un plan pratique, il pourra être opportun que le syndic d'un immeuble en copropriété situé dans une zone à risque propose à l'assemblée des copropriétaires de faire exécuter un état des risques d'accessibilité au plomb sur les parties communes de l'immeuble et informe des résultats l'assemblée des copropriétaires.* »

Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont les peintures (y compris les peintures recouvertes de papier peint), les enduits, les vernis et les papiers peints au plomb (antihumidité).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie des objectifs de l'état des risques d'accessibilité au plomb au sens de l'article L. 32-5, mais elle peut être éventuellement ajoutée à la mission de l'expert. A noter que les canalisations en plomb ne sont pas responsables d'intoxications en région parisienne, même si elles contribuent à l'imprégnation en plomb de la population.

3- qui réalise l'expertise ?

Il s'agit des mêmes dispositions que pour le diagnostic de l'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux plafonds.

Selon l'article R. 32-11 du code de la santé publique, l'expertise peut être réalisée :

- soit par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit d'organismes agréés par le ministère chargé du logement et de la construction pour tous types missions de contrôle sur les ouvrages du bâtiment. Ces organismes n'ont pas d'agrément spécifique plomb. Leur liste peut être obtenue sur minitel (3615 infoamiante).
- Soit par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance pour ce type de mission. Il n'y a pas de définition de la qualification de ces techniciens. C'est au propriétaire ou à son mandataire d'apprécier la qualification du technicien, en fonction de ses références, de la qualité de la méthodologie proposée, de la qualité des modèles de rapports présentés. Le propriétaire devra exiger un certificat d'assurance pour ce type de mission.

4- quelle est la méthodologie de l'expertise ?

Il est important que l'expertise soit conduite sérieusement, dans des conditions permettant de répondre à l'objectif défini par les textes.

Un état des risques établi selon une méthodologie obscure ou manifestement mauvaise sera attaqué et ne permettra pas au vendeur de s'exonérer de la garantie de vices cachés. Le vendeur pourrait aussi tomber sous le coup de l'article 223-1 du nouveau code pénal pour risques causés à autrui.

Un guide méthodologique national devrait bientôt paraître sous l'égide des ministères de la santé et du logement.

Quelques principes généraux peuvent être exposés dès maintenant :

4.1- déroulement général de l'expertise

L'expert doit effectuer une visite exhaustive des lieux objets de la mission.

Il dresse la liste détaillée des locaux visités.

Si des locaux n'ont pu être visités, il en dresse aussi la liste.

L'expert établit pour chaque local visité la liste des composants du bâtiment susceptibles d'avoir des revêtements contenant du plomb.

Sur chaque composant, il analyse la concentration en plomb du revêtement par un analyseur de terrain à fluorescence X (appelé analyseur XRF) ou bien il fait des prélèvements de revêtements pour analyse chimique ultérieure. A noter que le plus économique est que l'expert dispose d'un analyseur XRF. Cet appareil, appliqué sur

la surface à analyser, donne la concentration en plomb en 20 secondes environ, ce qui permet de réaliser rapidement un grand nombre d'analyses.

L'expert qualifie l'état de conservation de chaque composant du bâtiment, sauf lorsque les mesures XRF ont donné des concentrations en plomb inférieures au seuil réglementaire.

Il envoie le cas échéant les échantillons de revêtement pour analyse au laboratoire.

Il rédige un rapport détaillé comprenant l'ensemble des résultats.

4.2- contenu de l'état des risques d'accessibilité

L'état des risques d'accessibilité est constitué par le rapport complet de l'expertise. Ce rapport devra être précis, tant sur les résultats que sur la méthodologie utilisée.

Un rapport correct devrait comprendre les informations et documents suivants :

- la liste complète des pièces constituant le rapport, annexes comprises, et le nombre total de pages,
- l'identification du propriétaire,
- l'identification et les coordonnées de l'organisme chargé de la mission ainsi que le nom du responsable de cette activité,
- l'attestation d'assurance de l'organisme pour la réalisation d'états des risques d'accessibilité au plomb,
- l'identification de l'inspecteur,
- les signatures du responsable de l'organisme chargé de la mission et de l'inspecteur,
- la ou les date(s) d'inspection,
- la date de signature du rapport,
- la définition de la mission, comportant l'énoncé des limites techniques de l'inspection (surfaces non accessibles sans démontage par exemple),
- l'adresse, la localisation et la description du bien immobilier objet de l'inspection,
- la liste détaillée des locaux visités,
- la liste des locaux qui n'ont pu être visités, avec l'explication de cette impossibilité,
- la liste, par local visité, des composants du bâtiment susceptibles d'avoir des revêtements contenant du plomb,
- le type d'appareil XRF utilisé ainsi que son numéro de série,
- pour chaque composant du bâtiment :
- les résultats de la ou des mesures XRF réalisées,
- le numéro du ou des échantillons éventuellement prélevés.
- si des analyses chimiques ont été réalisées :
- les résultats d'analyses de tous les échantillons prélevés, établis sur papier à entête du laboratoire et signés par la personne du laboratoire responsable de ces analyses,
- la description par le laboratoire des méthodes utilisées ou leur référence,
- le classement des composants du bâtiment analysés, en positifs et négatifs (selon que la concentration en plomb est supérieure ou inférieure au seuil réglementaire),
- la description de l'état de conservation pour tous composants du bâtiment classés positifs,

- une conclusion rédigée selon les principes ci-après,
- en cas de présence de revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, une note d'information rédigée selon le modèle de l'arrêté du 12 juillet 1999 (J.O. du 3 août). Cette note comprendra en particulier un résumé du rapport.

La conclusion du rapport indiquera selon les situations :

- que des revêtements contenant du plomb ont été décelés (si dépassement d'un seuil de concentration réglementaire) ou
- que des revêtements dégradés contenant du plomb ont été décelés (si dépassement d'un seuil de concentration réglementaire), ce qui constitue une accessibilité au plomb au sens de l'article R. 32-2 du code de la santé publique ou
- que l'expertise n'a pas permis de déceler de revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil fixé par le réglementation.

En cas de présence de revêtements contenant du plomb, la conclusion indiquera au propriétaire les obligations d'information qui lui sont faites par le code de la santé : « Selon l'article R. 32-12 du code de la santé publique le propriétaire doit communiquer l'état des risques d'accessibilité aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à y effectuer des travaux. Cette communication consistera à donner une copie complète du présent document, annexes comprises».

En cas de présence de revêtements dégradés contenant du plomb, la conclusion rappellera au propriétaire l'obligation d'information du préfet : « Le présent rapport met en évidence une accessibilité au plomb au sens de l'article R. 32-2 du code de la santé publique. Selon les articles L. 32-5 et R. 32-12 de ce même code, si l'état des risques d'accessibilité a été réalisé en vue de la vente, le vendeur ou son mandataire en transmet la copie complète au préfet ».

4.3- mise à jour d'un état des risques datant de plus d'un an

Si un bien immobilier ayant fait l'objet d'une expertise plus d'un an auparavant, est de nouveau mis en vente, cet état des risques devra être mis à jour.

La méthodologie pourra être considérablement allégée par rapport à la première expertise. Il sera simplement nécessaire de réaliser une inspection visuelle pour noter dans quel état sont les revêtements dont on sait qu'ils contiennent du plomb.

Si des travaux d'élimination du plomb ont été réalisés, des analyses seront à faire sur les surfaces traitées pour vérifier la suppression du plomb.

Si le précédent état des risques a montré l'absence de revêtement contenant du plomb, il ne sera pas nécessaire de refaire une expertise.

