

Diagnostic plomb obligatoire pour la location

Depuis le 12 Avril 2008 deux nouvelles obligations entrent en vigueur dans le cadre de la location de bien immobilier :

À compter du 12 août 2008, le bailleur devra annexé un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) datant de moins de 6 ans à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location. L'absence dans le contrat de location du constat susmentionné constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. Le constat mentionné ci-dessus est à la charge du bailleur, nonobstant toute convention contraire.

[\(Article L1334-7 du code de la santé publique](#)

Modifié par [Ordonnance n°2005-1087 du 1 septembre 2005 - art. 2 JORF 2 septembre 2005](#)

A l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique, le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location. Le constat initial sera joint à chaque contrat de location.

Lorsque le contrat de location concerne un logement situé dans un immeuble ou dans un ensemble immobilier relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, ou appartenant à des titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, l'obligation mentionnée au premier alinéa ne vise que les parties privatives dudit immeuble affectées au logement.

L'absence dans le contrat de location du constat susmentionné constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

Le constat mentionné ci-dessus est à la charge du bailleur, nonobstant toute convention contraire.)

Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SOLIDARITÉS

Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

NOR : SANP0620647A

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre de la santé et des solidarités, Vu la directive 98/34/CE du Parlement européen et du Conseil du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information, et notamment la notification no 2005/0567 ;

Vu le code de la santé publique, notamment les articles L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12,

Arrêtent :

Art. 1er. – Le protocole du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R. 1334-10 du code de la santé publique est défini en annexe 1 du présent arrêté.

Art. 2. – Les mesures de concentration en plomb des revêtements sont réalisées pour chaque unité de diagnostic. Une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Les mesures de plomb sont effectuées avec un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb.

A titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'article R. 1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire, dans les cas suivants :

– lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;

– lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil ;

– lorsque, dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm².

Les méthodes de mesure du plomb sont détaillées en annexe 2 du présent arrêté.

Art. 3. – Un revêtement contient du plomb si l'une des conditions suivantes est vérifiée pour au moins une

des mesures réalisées sur ce revêtement :

– en l'absence d'analyse chimique, la concentration surfacique en plomb total mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X est supérieure ou égale à 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;

– quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, la concentration massique en plomb acido-soluble mesurée en laboratoire est supérieure ou égale à 1,5 milligramme par gramme (1,5 mg/g).

Art. 4. – Le contenu de la notice d’information mentionnée à l’article L. 1334-5 du code de la santé publique est conforme à l’annexe 3 du présent arrêté.

Art. 5. – Si un revêtement contenant du plomb est dégradé, les dispositions de l’article L. 1334-9 du code de la santé publique sont reproduites dans le rapport.

Art. 6. – Si le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, tel que défini en annexe 4 du présent arrêté, son auteur transmet immédiatement une copie du rapport à la préfecture du département d’implantation du bien expertisé.

Art. 7. – L’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 pris pour l’application de l’article R. 32-12 du code de la santé publique est abrogé.

Art. 8. – Le directeur général de l’urbanisme, de l’habitat et de la construction et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d’exposition au plomb (CREP), défini à l’article L. 1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d’identifier ceux contenant du plomb, qu’ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d’identifier les situations d’insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des articles L. 1334-6 et L. 1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d’un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, etc.). Quand le CREP est réalisé en application de l’article L. 1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc.).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d’application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l’habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l’habitation. Dans les locaux annexes de l’habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

1. Calibrage de l'appareil à fluorescence X

Avant chaque constat, l’auteur procède au calibrage de son appareil selon les modalités fournies par le fabricant de l’appareil.

2. Identification du bien objet de la mission

L'auteur identifie le bien objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble. Il indique si le constat est réalisé en parties communes ou en parties privatives. Il consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou, à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :
 1. Si le constat est réalisé avant vente ou avant mise en location ;
 2. Si les parties privatives sont occupées ;
 3. Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans ;

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes : si le constat est réalisé avant travaux.

3. Identification des locaux

3.1. Définition

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

3.2. Méthode

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Il réalise un croquis lisible de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis le nom de chaque local.

4. Identification des zones

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) et reporte ces lettres sur le croquis. Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local.

5. Identification des revêtements

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anti-corrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils

peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser. Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

6. Identification des unités de diagnostic

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 du présent arrêté. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, recouvertes ou non d'un revêtement. Il identifie chaque unité de diagnostic par son nom complet, auquel il associe si nécessaire la lettre de la zone correspondante, ce qui permet de mieux situer chaque unité de diagnostic dans l'espace. Par exemple, le mur de la zone A sera désigné par « mur A ». L'auteur identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, brique, métal, etc.).

En application de l'article 2 du présent arrêté, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce ;
- des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et le reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ;
- les côtés extérieur et intérieur d'un élément mobile (tel qu'une fenêtre) ;
- des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes).

Par ailleurs, si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic. Ainsi, en général, on ne regroupera pas dans une même unité de diagnostic une allège sous fenêtre et la paroi murale à laquelle elle appartient. En effet, dans certains types de construction l'allège a été peinte avec la fenêtre mais pas le reste de la paroi murale.

7. Cas particulier d'une cage d'escalier

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier ;
- chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-dechaussée.

Dans un même « local » (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches ;
- l'ensemble des contremarches ;
- l'ensemble des balustres ;
- le limon ;
- la crémaillère ;
- la main courante ;
- le plafond.

8. Choix des points de mesure

Pour chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue, selon les modalités de mesure prévues à l'annexe 2 :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

Les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. On évitera par exemple de choisir comme point de mesure une surface de peinture dégradée, le plomb ayant pu disparaître à cet endroit précis ; les mesures seront donc plutôt réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences. L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau (hauteur de l'unité de diagnostic à mesurer supérieure à 3 mètres, absence de revêtement, par exemple).

9. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées.

Pour décrire l'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb, l'auteur du constat a le choix entre les 4 catégories suivantes :

- non visible : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible ;
- non dégradé ;
- état d'usage, c'est-à-dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, microfissures...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles ;
- dégradé, c'est-à-dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

Pour les revêtements faisant l'objet de prélèvements, les résultats de l'analyse chimique en laboratoire seront connus seulement après la visite. Par conséquent, la description de leur état de conservation est systématique lors de la visite.

10. Classement des unités de diagnostic

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

- Concentration en plomb < aux seuils : Classement 0
- Concentration en plomb > aux seuils : Type de dégradation "Non dégradé" ou "non visible" : Classement 1
- Concentration en plomb > aux seuils : Type de dégradation "Etat d'usage" : Classement 2
- Concentration en plomb > aux seuils : Type de dégradation "Dégradé" : Classement 3

11. Rapport et conclusions

Le constat est constitué par le rapport complet de l'inspection. Les pages du rapport sont numérotées et les annexes font parties intégrantes du rapport (y compris la notice d'information). En aucun cas, il ne sera rédigé de résumé du rapport ou d'attestation de présence ou d'absence de plomb.

Figurent dans le rapport :

- la liste complète des documents constituant le rapport, annexes comprises, et le nombre total de pages ;
- l'identification et les coordonnées du commanditaire du constat ;
- l'identification et les coordonnées de l'organisme chargé de la mission, l'identification de l'auteur du constat et sa signature ;
- les références du contrat d'assurance de l'organisme chargé de la mission ;
- la ou les dates du constat et la date du rapport ;
- l'adresse, la localisation du bien immobilier objet de la mission et le croquis établi, le cas échéant ;
- les circonstances et le champ de la mission, l'état d'occupation du bien ;
- la liste détaillée des locaux visités et non visités, et la raison pour laquelle un local n'a pas été visité ;
- le ou les croquis des locaux mentionnant leur affectation ;
- l'identification des zones de chaque local ;
- le modèle d'appareil à fluorescence X utilisé et son numéro de série, ainsi que, pour les appareils équipés d'une source radioactive, la date de chargement de la source dans l'appareil, la nature du radionucléide et son activité à la date de chargement de la source ;
- les coordonnées du laboratoire d'analyses et la méthode d'analyse employée par ce laboratoire, le cas échéant ;
- pour chaque local, un tableau récapitulatif sur le modèle des exemples in fine ; en l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée sera indiquée dans la colonne « Observations » du tableau (ex. : hauteur de l'unité de diagnostic à mesurer supérieure à 3 mètres, absence de revêtement, etc.) ;
- le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti relevés et l'appréciation sur l'état général du bien objet de la mission ; la liste des facteurs de dégradation du bâti est fixée en annexe 4 ;
- les éventuels commentaires ;
- le cas échéant, la reproduction des dispositions de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique.

Il rappelle en conclusion le nombre total d'unités de diagnostic et le pourcentage respectif des

unités de diagnostic de classe 0, de classe 1, de classe 2 et de classe 3 par rapport au nombre total d'unités de diagnostic.

S'il existe au moins une unité de diagnostic de classes 1 et 2, l'auteur du constat rappelle au propriétaire l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant, afin d'éviter leur dégradation future.

S'il existe au moins une unité de diagnostic de classe 3, l'auteur du constat rappelle au propriétaire l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

Méthodes de mesure du plomb

Les mesures de plomb dans les revêtements sont effectuées avec un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb. A titre exceptionnel, l'auteur du constat peut recourir à des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire dans les circonstances définies plus loin.

1. Mesures par fluorescence X

La nécessité d'une connaissance exhaustive de la présence ou de l'absence de plomb dans les revêtements du bien expertisé oblige à réaliser un nombre important d'analyses. Les appareils portables à fluorescence X permettent de les réaliser rapidement. Ils donnent à l'auteur du constat une connaissance immédiate du résultat qui peut lui permettre d'optimiser le nombre de points de mesure. C'est une méthode non destructive, qui évite la dissémination de poussières de plomb éventuellement liée au prélèvement. Par ailleurs, la fluorescence X avec analyse de la raie K permet de déceler un revêtement contenant du plomb présent sous un autre revêtement tel qu'un papier peint ou une moquette murale. Les résultats sont exprimés en milligrammes par centimètre carré (mg/cm²).

La distribution, la détention et l'utilisation des appareils à fluorescence X équipés d'une source radioactive sont soumises aux obligations réglementaires prises en application de l'article L. 1333-4 du code de la santé publique.

Les appareils à fluorescence X sont utilisés selon la méthodologie préconisée par leurs fabricants et dans les limites de leur précision.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 mètres de hauteur. S'il existe des unités de diagnostic situées à une hauteur supérieure à 3 mètres, des dispositions particulières devront être prises entre le commanditaire et le réalisateur du CREP, en conformité avec la réglementation du travail.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». Elle sera renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée. A défaut, il pourra être pratiqué un prélèvement pour analyse chimique.

La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée sera la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes.

Nota. – L'utilisation de tests colorimétriques de terrain n'est pas admise pour la réalisation du CREP. En effet, il s'agit de méthodes qualitatives, ne répondant pas à l'exigence de mesure de la concentration en plomb mentionnée à l'article R. 1334-10 du code de la santé publique. La non-détection de plomb par un test colorimétrique ne garantit pas que la concentration en plomb soit effectivement inférieure aux seuils réglementaires.

2. Analyses chimiques

L'analyse du plomb acido-soluble est une méthode qui consiste à simuler la solubilisation du plomb dans l'estomac. Elle donne une meilleure évaluation de la toxicité d'une peinture ou d'un enduit que l'analyse du plomb total par fluorescence X. Toutefois, le prélèvement d'un échantillon provoque une dégradation de la surface échantillonnée ; c'est pourquoi il convient de le limiter aux cas exceptionnels.

Les résultats sont exprimés en milligrammes par gramme (mg/g).

2.1. Prélèvement d'échantillons

Le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement minimal de 1×1 cm et 1 gramme). S'il s'agit de peinture, l'ensemble des couches doit être prélevé, en veillant à inclure la couche la plus profonde. On évitera le prélèvement du substrat (plâtre, bois, etc.) qui risque d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon.

Le prélèvement doit être fait avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

2.2. Détermination de la concentration massique en plomb acido-soluble

L'analyse chimique comprend une phase de dissolution du plomb et une phase de dosage. Des protocoles différents peuvent être utilisés à condition qu'ils donnent des résultats similaires et qu'ils aient été validés.

2.2.1. Préparation de l'échantillon (peinture, enduit,...)

L'échantillon (300 à 500 mg) est débarrassé des corps étrangers (plâtre, bois,...), puis broyé dans un mortier. Il est homogénéisé, puis passé au tamis de 0,5 mm pour analyse.

2.2.2. Extraction du plomb acido-soluble

Cette méthode a pour objectif de simuler la solubilisation dans le suc gastrique. Une prise d'essai de 100 à 200 mg de l'échantillon tamisé est mise dans un flacon en matériau exempt de plomb de 150 mL, puis l'on ajoute 25 mL de solution d'acide chlorhydrique à 0,07 mol/L. Le tout est mis au bain-marie à 37°C pendant une heure. Après repos et décantation, on filtre sur filtre papier de type Durieux à 6 µm et l'on met en fiole jaugée pour dosage.

2.2.3. Dosage

Le dosage du plomb sur les solutions préparées peut être effectué selon différentes techniques détaillées dans les normes suivantes :

– NF T 30-211 ; ou

- NF EN ISO 11-885 (indice de classement NF T 90-136) ; ou
- FDT 90-112.

Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation. Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles.

En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints

contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en oeuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

Les facteurs de dégradations du bâti

Les facteurs de dégradation du bâti à prendre en compte par l'auteur du constat de risque d'exposition au plomb sont les suivants :

- 1. Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
- 2. L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
- 3. Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré ;
- 4. Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce ;
- 5. Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouverts de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

Historique de l'intoxication par le plomb des jeunes enfants, appelée saturnisme infantile

Le bâtiment est une source prépondérante de cette intoxication car il a longtemps été un grand consommateur de plomb et de produits dérivés tels que les canalisations ou les peintures à la céruse. En particulier, le plomb contenu dans certaines peintures anciennes peut provoquer des intoxications aiguës ou subaiguës lorsque celles-ci sont ingérées par des enfants parce que dégradées ou libérées à l'occasion de travaux.

La céruse (hydroxycarbonate de plomb) a été couramment utilisée dans la fabrication des peintures et enduits au XIX^{ème} siècle et, malgré des textes réglementaires, jusqu'à la moitié du XX^{ème} siècle. Son usage offrait une bonne protection des supports et une bonne tenue des

peintures. C'est pourquoi il subsiste aujourd'hui des peintures au plomb dans les logements construits avant 1948, et plus particulièrement avant 1915. Mais ces revêtements peuvent se dégrader avec le temps et l'humidité (fuites, condensation du fait d'une mauvaise isolation et de défauts de ventilation) : les écailles et les poussières dégagées sont alors sources d'intoxication.

Le plomb : une source d'intoxication

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des troubles réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux). Une fois ingéré ou inhalé, le plomb va pénétrer dans l'organisme et se stocker notamment dans l'os d'où il peut être libéré à retardement dans le sang. L'absorption de plomb entraîne...

- Chez l'enfant
Troubles psychomoteurs : retard intellectuel, agitation, irritabilité, troubles du sommeil, retard de croissance, anémie, atteinte du rein.
Une imprégnation saturnine chronique passe souvent inaperçue tout en compromettant l'avenir intellectuel de l'enfant. L'intoxication des jeunes enfants résulte de l'ingestion ou l'inhalation de poussières ou de fragments de peinture provenant de la dégradation des murs, des portes et des montants de fenêtres. En explorant leur environnement, ils portent les écailles à leur bouche et pour eux, l'absorption digestive du plomb est beaucoup plus importante (50% de la quantité ingérée) que chez l'adulte (10 %).
- Chez l'adulte
Anémie, colique de plomb (nausée, vomissements), paralysie de certains muscles de l'avant-bras et de la main, diminution des facultés intellectuelles, hypertension artérielle. L'intoxication par le plomb touche également les travailleurs et les habitants lors des chantiers de réhabilitation de logements anciens, les travaux libérant des poussières de plomb en grande quantité.

Recommandations :

Une vigilance particulière est nécessaire vis-à-vis des enfants afin de leur éviter de gratter les écailles de peinture et d'en absorber. Il convient de s'assurer également du nettoyage régulier des zones dégradées pour éviter la dissémination des poussières dans les locaux.

Prévention des risques sanitaires

Afin de prévenir les risques sanitaires, ou d'y remédier, il faut tout d'abord identifier les surfaces contaminées. Le plomb des peintures étant indécélable par simple observation, il est nécessaire de procéder à des analyses pour le localiser et déterminer sa concentration. Plusieurs types d'analyse peuvent être effectués :

- à l'aide de bâtonnets réagissant à la présence de plomb (par changement de couleur) qui donnent une indication (sans mesure chiffrée de la concentration).
- à l'aide des appareils portables à fluorescence X qui donnent des résultats immédiats (exprimée en mg/cm²) et qui permettent de réaliser le nombre de mesures nécessaires.
- à l'aide d'une analyse en laboratoire, après un prélèvement d'échantillon, qui donne une mesure en mg/g de plomb total ou en mg/g de plomb acido-soluble suivant la technique utilisée.

Recommandations :

La présence de revêtements contenant du plomb constitue une information qui doit être portée à la connaissance des occupants et des ouvriers susceptibles de faire des travaux (perçement ou ponçage notamment).

Une vigilance doit être portée à la conservation des revêtements afin d'éviter leur dégradation qui pourraient mettre des poussières ou des écailles contenant du plomb à la portée des enfants. Si des revêtements contenant du plomb sont dégradés et que l'immeuble est occupé, en particulier par des enfants, des mesures doivent nécessairement être prises pour supprimer le risque d'intoxication.

Précautions à prendre et prévention des risques

Afin d'éviter la dissémination de poussières ou d'écailles, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux seront exécutés. En attendant la réalisation de travaux, un nettoyage humide fréquent des sols sera réalisé afin de limiter la présence de poussières ou écailles de peintures.

Il est nécessaire de distinguer deux types d'approche du traitement des risques liés à la peinture au plomb. D'une part, les travaux dits palliatifs et d'autre part, les travaux dits définitifs.

- **Travaux palliatifs :** Les travaux palliatifs consistent en une intervention localisée aux zones dégradées dans les logements et les parties communes. Ils procurent une protection temporaire des occupants en attendant des travaux définitifs. C'est pourquoi ils ne sont envisagés que dans le cadre d'une intervention d'urgence. Leur exécution impose une surveillance régulière des niveaux de pollution des lieux traités. Ils consistent en général à recouvrir les surfaces dégradées (peintures, toile de verre, papier peint...) ou à les doubler (panneaux en bois ou en plâtre, encapsulage...).
- **Travaux définitifs**
Les travaux définitifs consistent à résoudre, à long terme, la question des risques liés à la présence de peinture au plomb. Les techniques de suppression des peintures peuvent être envisagées, sous réserve d'assurer une élimination correcte des déchets de chantiers. Sur les supports sains des bâtis régulièrement entretenus, le recouvrement peut procurer une protection satisfaisante, à moyen ou à long terme.

Protection des travailleurs :

Lors des travaux de réhabilitation, il y a lieu de prendre toutes les dispositions nécessaires prévues par la loi, notamment par le Code du travail afin de protéger les travailleurs lors des travaux de peinture, surtout pendant la préparation des fonds.

Protection des occupants :

Les habitants de l'immeuble doivent être avertis que les travaux génèrent un risque d'exposition au plomb.

Traiter les situations d'urgence

La réglementation prévoit le déclenchement d'un dispositif par étapes lorsqu'il y a signalement (schéma 1). Il existe deux types de signalement :

. Signalement par le corps médical d'un cas de saturnisme à 150 microgrammes de plomb par

litre de sang.

. Signalement d'un risque d'accessibilité au plomb dans un immeuble ou partie d'immeuble.

Diagnostic

Le diagnostic a pour objectif de déterminer s'il existe un risque d'intoxication pour les mineurs habitant ou fréquentant régulièrement l'immeuble. La méthodologie est définie dans l'arrêté du 12 juillet 1999 (J.O du 31 juillet 1999). Le diagnostic est positif lorsqu'il existe une accessibilité au plomb résultant de la présence de surfaces dégradées avec une concentration de plomb supérieure à 1 mg/cm² ou à 5 mg/g ou à 1,5 mg/g (suivant la technique de mesure utilisée : XRF, plomb total, plomb acido-soluble).

Information des occupants

Dès qu'un diagnostic est positif, le médecin de la DDASS est informé. Il invite les familles de l'immeuble ayant des enfants mineurs à consulter un médecin.

Définition des travaux

Lorsque le diagnostic est positif, un avis sur les travaux à faire exécuter est demandé soit aux services administratifs compétents, soit à un opérateur agréé. Les travaux à réaliser sont palliatifs. A terme, des travaux définitifs devront être envisagés.

Notification des travaux

Les travaux sont notifiés par l'État aux propriétaires. Dans un délai maximum de 10 jours à compter de la notification, ces derniers doivent faire connaître leur engagement à procéder aux travaux. Ils pourront pour cela bénéficier, sous certaines conditions, d'aides financières (de l'ANAH1, de la PAH2, ou de la SSI3). Sans réponse du propriétaire le Préfet fera d'office exécuter les travaux. Le coût de leur réalisation demeure intégralement à la charge des propriétaires.

Contrôle des travaux

Il comprend une inspection des lieux permettant de vérifier la réalisation des travaux prescrits et une analyse des poussières. La concentration des poussières au sol devra être inférieure à 1000 µg/m². La méthodologie du contrôle est définie dans l'arrêté du 12 juillet 1999 (JO du 3 août 1999).

déterminer les zones à risque

La réglementation prévoit également la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb lors de ventes d'immeubles d'habitation construits avant 1948 et situés dans une zone à risque (Schéma 2).

Plan des zones à risque

Il appartient au Préfet de cibler les zones à risque, en concertation avec les maires du département. Le plan des zones à risque est fixé par arrêté préfectoral.

Son élaboration peut être guidée par :

- . les campagnes antérieures de dépistage du saturnisme infantile
- . les mesures de plomb dans les peintures d'un échantillon d'immeubles
- . les données du recensement de l'INSEE (sur-occupation, niveau de confort sanitaire)

Publicité du zonage

La publicité du zonage doit être assurée par un affichage en mairie, une inscription dans deux journaux locaux, une information du Conseil Supérieur du Notariat et de la Chambre

départementale des notaires. Elle doit également être assurée par une inscription dans les POS lorsque ceux-ci existent. (article R123-19 du Code de l'urbanisme).

Etat des risques d'accessibilité au plomb

Il a pour objet d'identifier les supports comportant une présence de plomb et d'en évaluer l'état de conservation. Son élaboration comprend trois étapes :

- . un repérage des éléments de construction présentant des peintures à base de plomb.
- . une évaluation de l'état de conservation de ces peintures.
- . l'état des risques à annexer aux actes de vente doit dater de moins d'un an.

Information

Si l'état des risques révèle une présence de revêtement contenant du plomb, une note d'information (conforme à l'arrêté du 12 juillet 1999) doit être remise aux occupants de l'immeuble par le propriétaire. Si l'état des risques révèle une accessibilité, il doit être transmis au Préfet.

En cas de non respect de ces dispositions, la responsabilité pénale ou civile du propriétaire peut être engagée.