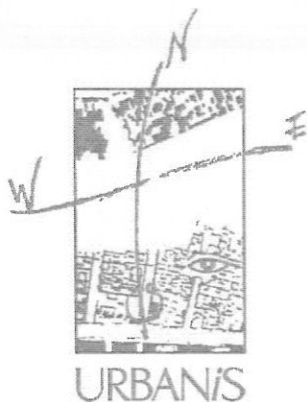


AR PREFECTURE

046-200023737-20141030-3_30_10_14-DE
Regu le 03/11/2014



Agence Régionale de Santé -
Délégation territoriale du Lot

Repérage de logements insalubres
dans le Lot – ARS MIDI-PYRENEES

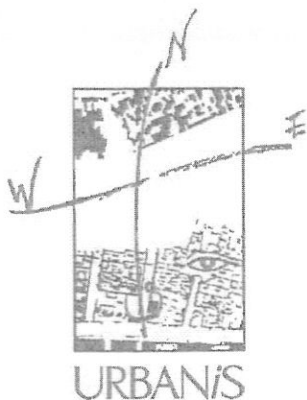
Rapport de visite d'immeuble
au 72 rue du Château du Roi
à Cahors

octobre 2011



Contact
31 allées Maurice Sarraut
31300 TOULOUSE
tél. 05 62 21 46 60
fax 05 62 21 09 48
toulouse@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Equipe URBANiS

Contacts :

Marie SPIESSER

marie.spiesser@urbanis.fr

Flavia MECELIS

flavia.mecelis@urbanis.fr

Document réalisé par :

Flavia Mecelis

Relu et validé par :

Marie Spiesser

Agence de Toulouse

31 allées Maurice Sarraut

31300 TOULOUSE

Tél. 05 62 21 46 60

Fax 05 62 21 09 48

Courriel : toulouse@urbanis.fr

Diagnostic technique et social de l'immeuble 72 rue du Château du Roi à Cahors

Sommaire

1 - Informations générales	5
1.1 - Visites	5
1.2 - Contexte	5
• Origine du signalement	5
• Demandes de travaux antérieures	5
1.3 - Le propriétaire de l'immeuble	6
• Nom et coordonnées	6
• Gestion des logements	6
1.4 - Présentation du bâtiment d'habitation	7
2 - Diagnostic social	8
2.1 - Occupation	8
2.2 - Relogement	10
3 - Diagnostic technique	15
3.1 - Les désordres relevés dans l'immeuble	15
Environnement	15
Bâtiment	16
3.2 - Les désordres relevés dans les logements : logement 2 - RDC	23
3.3 - Les désordres relevés dans les logements : logement 3, [REDACTED]	26
3.4 - Les désordres relevés dans les logements : logement 6, [REDACTED]	30
3.5 - Les désordres relevés dans les logements : logement 8, [REDACTED]	33
3.6 - Les désordres relevés dans les logements : logement 5, [REDACTED]	37
3.7 - Travaux nécessaires	40
Liste des travaux visant à supprimer les causes d'insalubrité dans les parties communes	40
D'autres travaux nécessaires à réaliser dans les parties communes	40
Liste des travaux visant à supprimer les causes d'insalubrité des logements	40
Évaluation du coût des travaux	41

Diagnostic technique et social de l'immeuble 72 rue du Château du Roi à Cahors

4 - Synthèse et conclusion	42
5 - Annexes	44
5.1 - Relevé de propriété	44
5.2 - Grilles de cotation complétées	46

1 - Informations générales

1.1 - Visites

L'immeuble a été visité à 5 reprises :

Etaient présents lors de la visite du 21 juin 2011

- [REDACTED] locataire du logement 8 (accès 1^{er} étage)
- Marie SPIESSER, chef de projet, Urbanis
- Flavia MECELIS, architecte Urbanis

Etaient présents lors de la visite du 28 juin 2011 – matin :

- [REDACTED] locataire du logement 6 (1^{er} étage)
- Mme BAQUE, ARS
- M. VOLLANT, mairie Cahors
- Marion FAUCHON, chargée de mission Urbanis
- Flavia MECELIS, architecte Urbanis

Etaient présents lors de la visite du 28 juin 2011

- Le locataire du logement 2 situé au RDC (accès sur rue)
- Marion FAUCHON, chargée de mission Urbanis
- Flavia MECELIS, architecte Urbanis

Etaient présents lors de la visite du 21 juillet 2011

- [REDACTED] 3 (étage intermédiaire) et son colocataire
- Marie SPIESSER, chef de projet Urbanis
- Flavia MECELIS, architecte Urbanis

Etaient présents lors de la visite du 13 octobre 2011

- [REDACTED] 5 (1^{er} étage)
- Mme BAQUE, ARS
- Marie SPIESSER, chef de projet Urbanis
- Flavia MECELIS, architecte Urbanis

1.2 - Contexte

• Origine du signalement

Cet immeuble est connu de la ville (service proximité-prévention, M. Vollant), par l'ARS et par le Grand Cahors en raison de son état de dégradation et de vétusté avancé. En effet, lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH réalisé en 2006 par Urbanis, cette adresse apparaît déjà comme problématique. Les anciens locataires du 72 rue du Château du Roi ont signalé à la ville les problèmes existants dans les parties communes et dans les logements.

• Demandes de travaux antérieures

La mairie a mis le propriétaire en demeure suite à ces signalements. Quelques travaux palliatifs ont été ainsi réalisés, sans mettre fin à la situation de dégradation importante qui a forcément empiré depuis. Le propriétaire n'a pas saisi l'occasion de l'OPAH-RU mise en place par le Grand Cahors pour réhabiliter

l'immeuble. Ce pourquoi une action coercitive peut être justifiée et engagée dans ce cas particulier. [REDACTED] a réalisé quelques travaux d'amélioration dans son logement, notamment la réfection des peintures. Cependant, le plafond repeint récemment présente de traces d'humidité (auréoles brunâtres) engendrées par des infiltrations au niveau de la toiture. Il a également refait la peinture chez [REDACTED] son voisin. [REDACTED] voulait refaire sa salle de bain avec l'aide de [REDACTED] si le propriétaire était d'accord pour payer les matériaux. Le propriétaire n'a jamais réagi à cette proposition.

[REDACTED] a dit que des travaux de la toiture ont été réalisés il y a quelques années en raison de fuites.

Le locataire du logement situé au RDC accès direct par la rue, est conscient que l'immeuble est très dégradé, mais il est satisfait d'avoir un logement qui ne lui coûte pas trop cher. Ce locataire, qui n'a pas voulu s'identifier, ne dispose pas de contrat de location.

[REDACTED] affirme avoir demandé au propriétaire la réparation de la douche et d'autres travaux d'entretien comme la réfection des tapisseries, mais rien n'a été entrepris.

Les locataires ne reçoivent pas de quittance de loyer de façon régulière et refuse de leur communiquer pour certains.

1.3 - Le propriétaire de l'immeuble

• Nom et coordonnées

Usufruitier : POURCHET Jean Pierre
298, rue Winston Churchill 46000 Cahors

Nu-propriétaire : COUSYN Valérie (née POURCHET)
224 Chemin des Durands 46000 Cahors

Nu-propriétaire : POURCHET Jean Christophe
814, route de Vacquiers 31620 Bouloc

• Gestion des logements

L'immeuble est géré par le propriétaire lui-même.

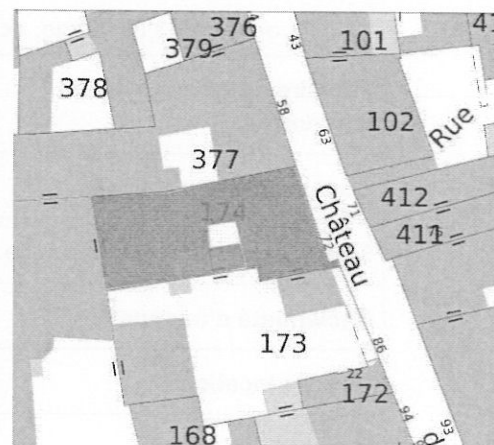
1.4 - Présentation du bâtiment d'habitation

Commune	Cahors
Adresse	72 rue du Château du Roi
Références cadastrales	CD 174
Zone de la commune	Centre ville
Descriptif sommaire	Cet immeuble ancien se développe autour d'une cour centrale. L'accès aux logements se fait de façon complexe (voir plan) : → le logement 1, au RDC, est accessible par le couloir de l'entrée ; → le logement 2, au RDC, est accessible par la rue ; → le logement 3, à l'étage intermédiaire, est accessible par un escalier indépendant situé au RDC ; → le logement 4 se situe au RDC et à l'étage intermédiaire ; → les logements 5, 6 et 7, au 1^{er} étage, sont accessibles par l'escalier extérieur qui dessert les coursives ; → le logement 8, au 2^o étage, est accessible par un escalier indépendant situé au 2^o étage. Les logements 1, 4 et 7 sont vacants.

Plan de situation de la parcelle et de l'immeuble



Vue de l'immeuble



2 - Diagnostic social

2.1 - Occupation

Logement 1 : vacant

Logement 2 (Rez-de-chaussée, accès sur rue)

Titulaire du bail, personne rencontrée	NC (locataire n'a pas voulu s'identifier)
Composition du ménage	Personne seule
Situation socioprofessionnelle	Agriculteur saisonnier
Ancienneté d'occupation	1 an
Titre de location	Pas de bail, pas de quittance de loyer
Montant du loyer	120 euros
Montant CAF	Pas d'allocation
Suivi social	NC
Contact tél du titulaire du bail	Pas de téléphone obtenu

Logement 3 (1^{er} étage, accès RDC escalier indépendant)

Titulaire du bail, personne rencontrée	██████
Composition du ménage	2 personnes (colocation)
Situation socioprofessionnelle	NC
Ancienneté d'occupation	NC
Titre de location	Bail non vu, pas de quittances, paiement en liquide
Montant du loyer	325 euros
Montant CAF/MSA	NC
Suivi social	Aucun suivi
Contact tél du locataire	Pas de téléphone obtenu

Logement 4 : vacant

Logement 5 (1^{er} étage) :

Titulaire du bail, personne rencontrée	██████████
Composition du ménage	Personne seule
Situation socioprofessionnelle	Mécanicien
Ancienneté d'occupation	Depuis octobre 2010
Titre de location	Bail non meublé pour un T2
Montant du loyer	340 € + charges
Montant CAF/MSA	Allocation CAF, montant NC
Suivi social	Oui
Contact tél du locataire	██████████

Logement 6 (2^{ème} étage, centre)

Titulaire du bail, personne rencontrée	██████████
Composition du ménage	Personne seule
Situation socioprofessionnelle	Au chômage - handicapé
Ancienneté d'occupation	6 ans
Titre de location	Bail non meublé, non vu
Montant du loyer	300 € + charges
Montant CAF/MSA	Allocation CAF, montant NC
Suivi social	NC
Contact tél du locataire	Pas de téléphone obtenu

Logement 7 : vacant

Logement 8 (2^{ème} étage, accès escalier indépendant)

Titulaire du bail, personne rencontrée	██████████
Composition du ménage	2 personnes en couple
Situation socioprofessionnelle	Au chômage
Ancienneté d'occupation	Depuis le 29/11/2010
Titre de location	Bail non meublé, non vu
Montant du loyer	350 € + charges
Montant CAF	NC
Suivi social	Oui
Contact tél du locataire	██████████

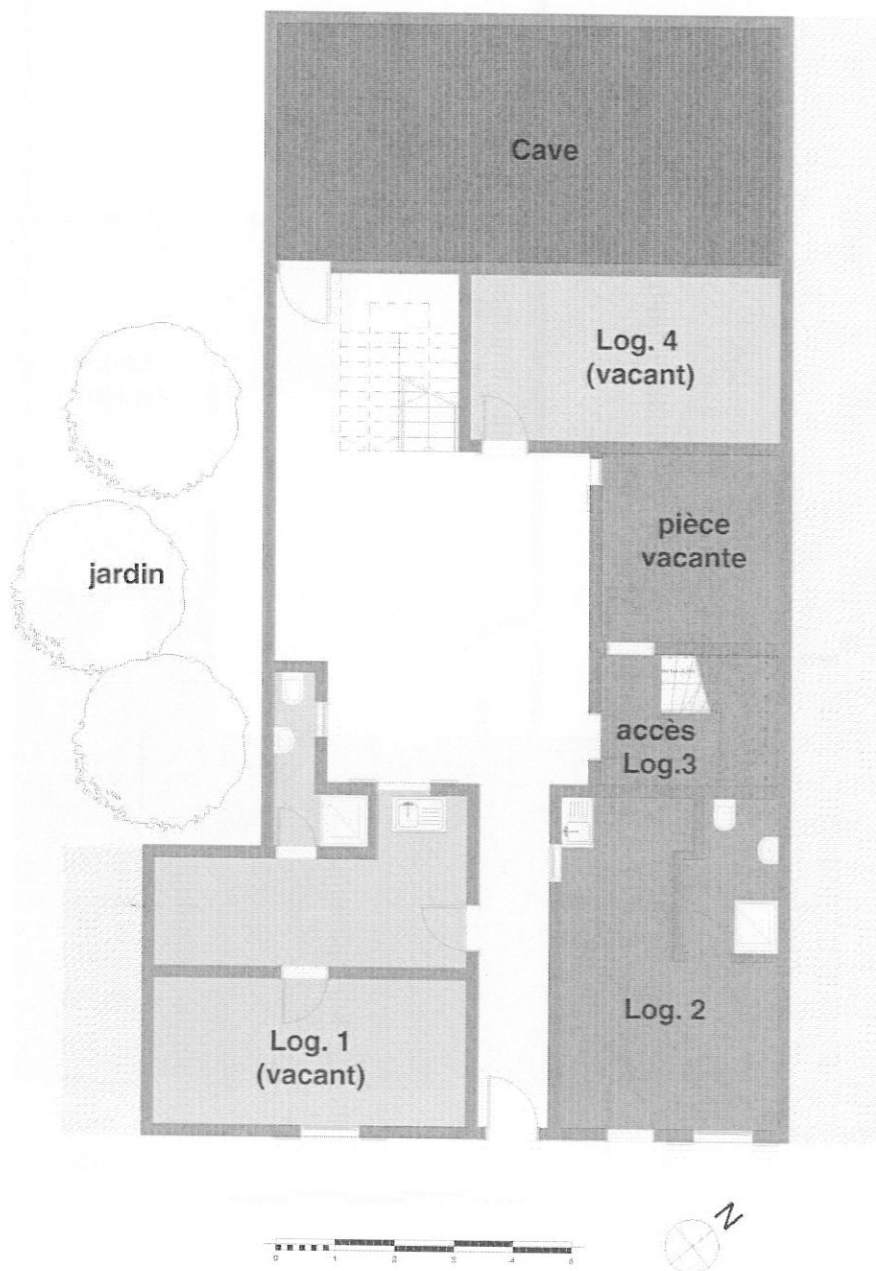
2.2 - Relogement

Tous les locataires rencontrés, à l'exception du locataire du logement 2 (RDC accès rue), ont fait des démarches de relogement auprès du Lot Habitat et/ou Polygone.

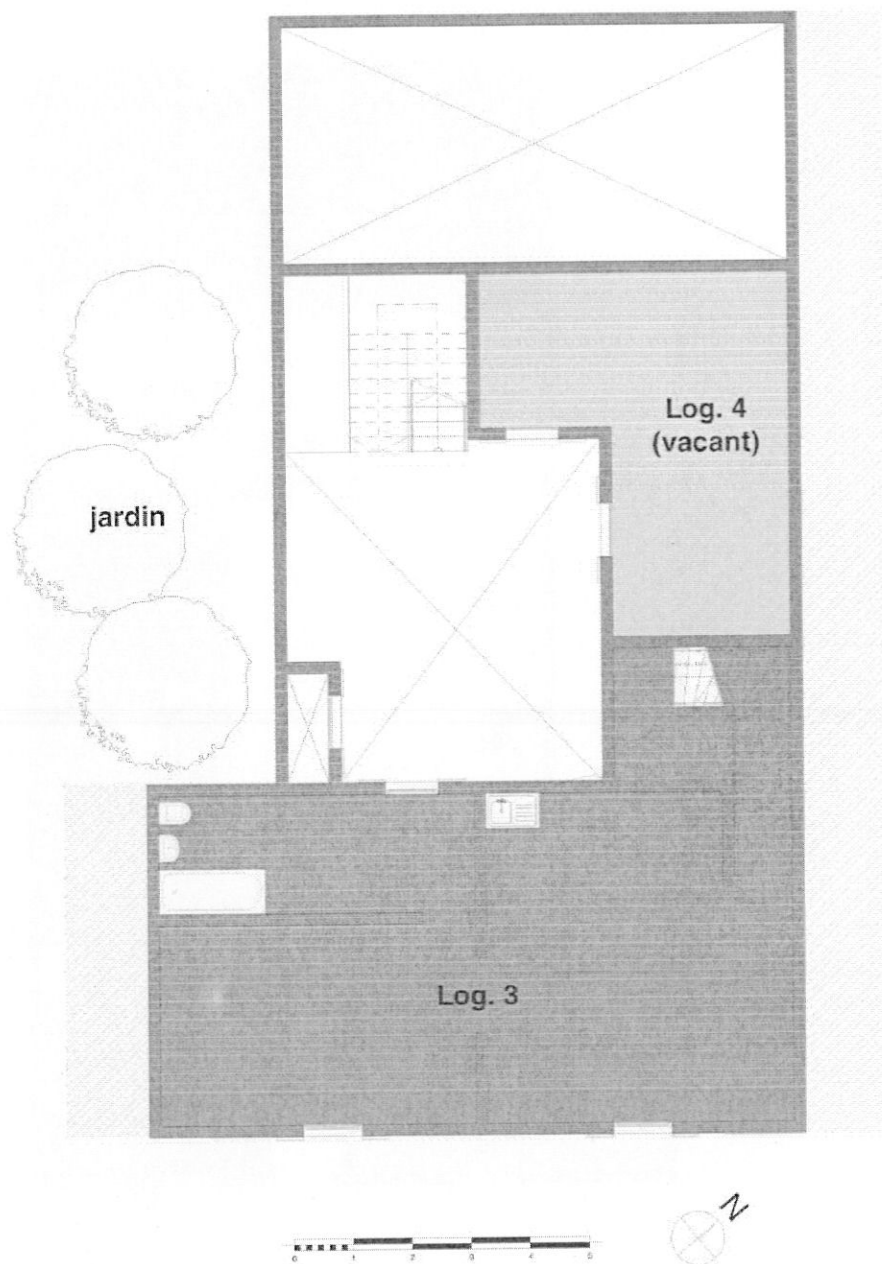
██████████ a trouvé un autre logement, via M. Pourchet, et a déménagé en août; son logement est vacant depuis.

██████████ et son colocataire ont également quitté leur logement qui est actuellement vacant.

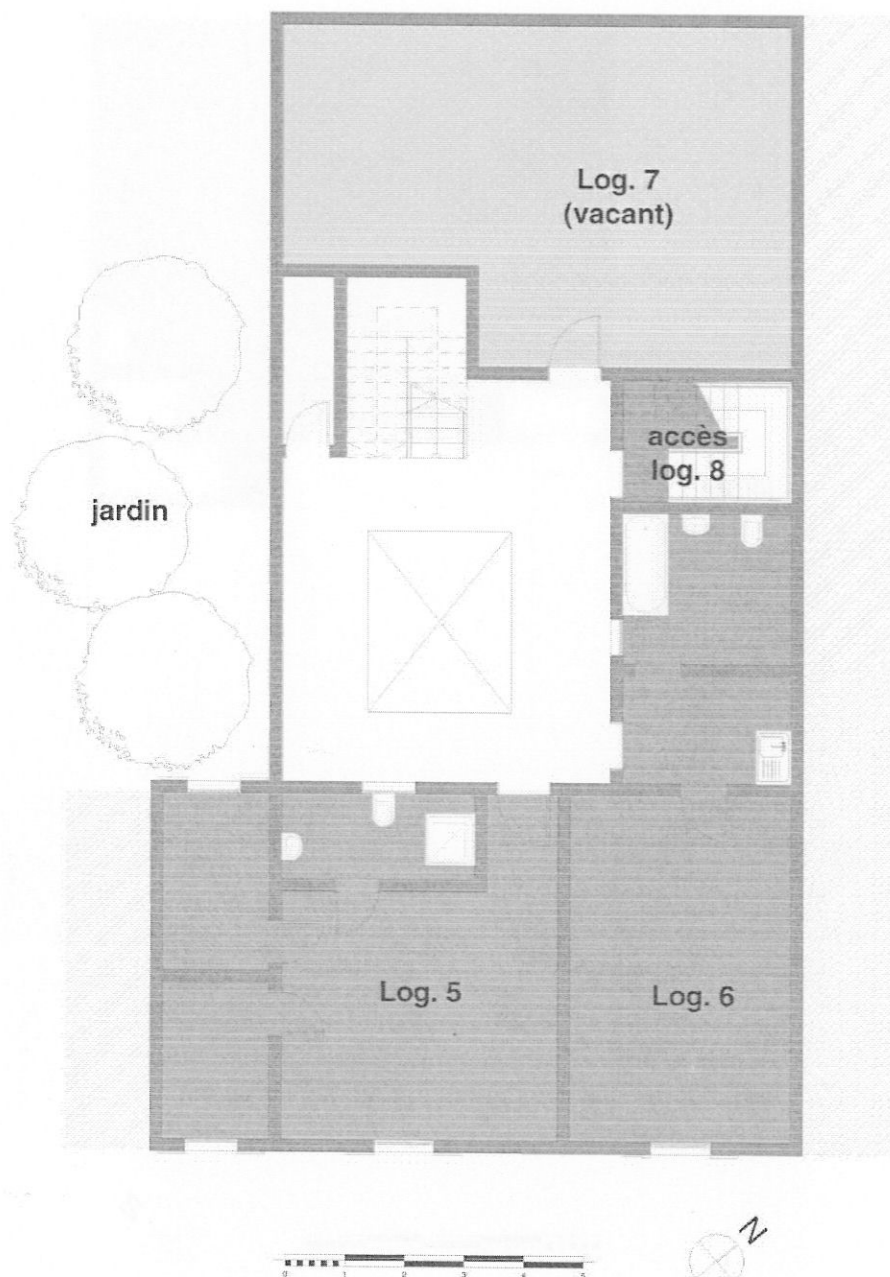
Schéma d'organisation de l'immeuble. Plan approximatif réalisé sans relevé détaillé.

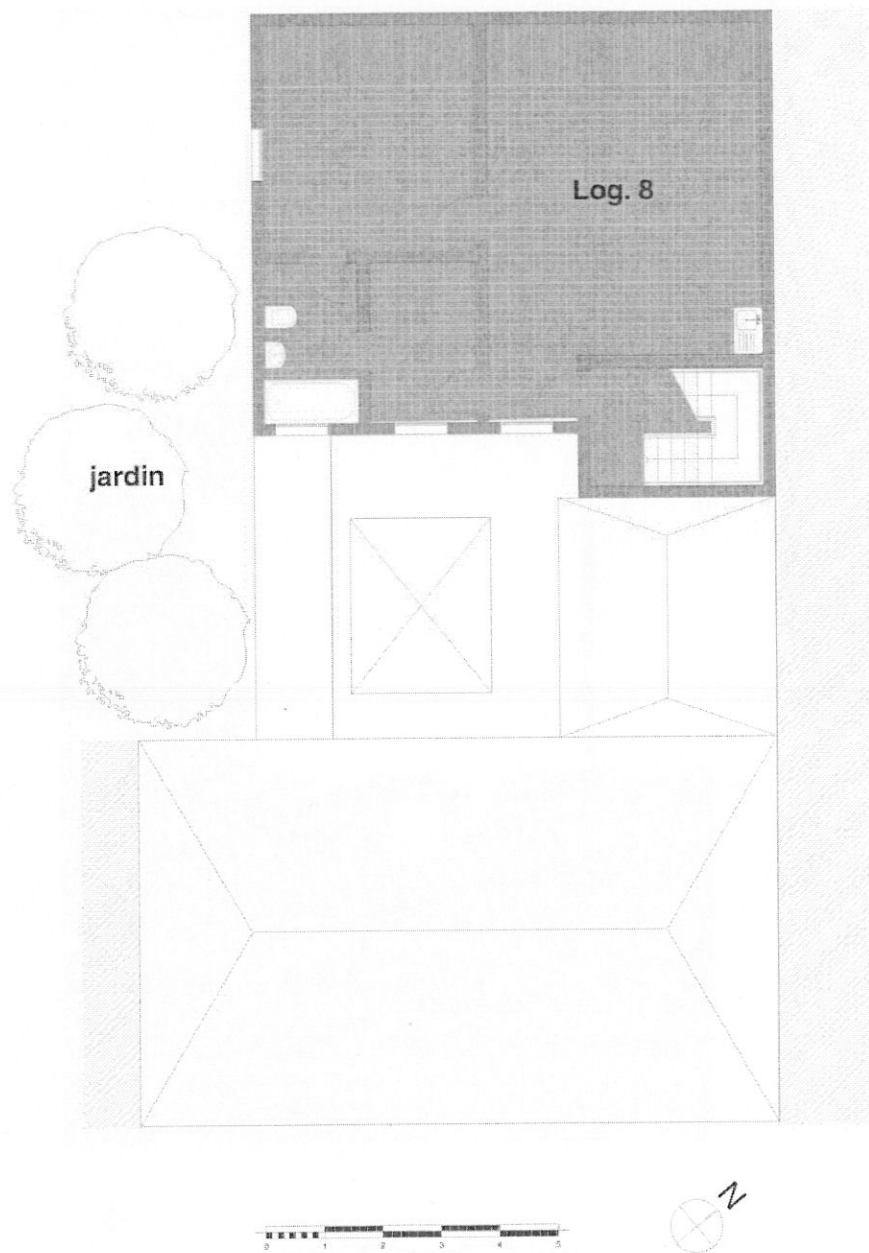


Plan RDC



Plan étage intermédiaire

Plan 1^{er} étage



Plan 2° étage

3 - Diagnostic technique

3.1 - Les désordres relevés dans l'immeuble

Environnement

Eléments influents extérieurs, en dehors de la propriété

> Aspect et nuisances de l'environnement :

L'immeuble se situe sur une rue passante, mais calme.

Eléments influents extérieurs, sur la propriété

> Disposition générale / Occupation du sol :

L'immeuble est organisé autour d'une cour intérieure, ce qui contribue au bon éclairage des logements.

> Aspect des espaces extérieurs immédiats :

La cour bétonnée n'est pas entretenue ; des problèmes d'évacuation des eaux usées engendrent de mauvaises odeurs ; l'aspect général est sale.

> Sources de nuisances fixes ou mobiles :

Pas d'activité bruyante sur le site.

Conditions générales d'éclairage

Les façades sur rue et sur cour reçoivent une luminosité satisfaisante. Les logements situés au RDC côté rue possèdent, néanmoins, des ouvertures donnant vers le couloir d'accès à la cour. Les pièces de service (coin cuisine) reçoivent ainsi une quantité très limitée de lumière.



Façade sur rue :

log 1- RDC à droite ; log 2- RDC à gauche ; log 3- 1^{er} étage ; log 5 et 6- 2^e étage



Façade côté cour

Bâtiment

Structures de l'immeuble

> Fondations :

L'immeuble ne comporte pas de caves au sous-sol ou de vide-sanitaire. Une pièce voutée, faisant office de cave, se situe derrière la cour. Présence d'humidité sans conséquence majeure sur la fonction porteuse.

> Murs porteurs :

Quelques dégradations sans conséquences sur la fonction porteuse ; présence d'humidité occasionnée par des remontées capillaires, salissures.

> Charpente :

Charpente visible partiellement. Chevrons et lattis en état dégradé. Structures porteuses en mauvais état.

> Planchers (stabilité et fonctionnalité) :

Les planchers des parties communes sont instables, affaissés et déformés. Les coursives (accès aux logements) sont très dégradées.

> Escaliers (stabilité et fonctionnalité) :

L'escalier est usé et présente des irrégularités importantes.

> État des surfaces int/ext., facilité d'entretien :

Les surfaces présentent des dégradations importantes : revêtements qui tombent par endroit, tâches d'humidité ; les appartements vides sont remplis de poubelles.



Dégradations des planchers, parties communes



Coursives : dégradations importantes



Dégradations des planchers, parties communes



Murs extérieurs : remontées capillaires



Cave : encombrée par des poubelles



Etat de la charpente

Étanchéité et isolation thermique de l'immeuble

> Couverture, accessoires, descentes, souches :

L'étanchéité est défectueuse au niveau de la toiture ; présence d'infiltrations dans les logements du dernier étage. Les descentes sont défectueuses et anarchiques.

> Murs extérieurs et isolation :

Les murs extérieurs ne comportent pas d'isolation.

> Menuiseries extérieures:

La porte d'entrée de l'immeuble est cassée. Les portes palières sont en mauvais état. La porte du logement 5 (occupée) se ferme grâce à un cadenas installé, probablement, par le locataire.

> Humidité tellurique :

Humidité tellurique importante constatée sur murs extérieurs donnant sur cour et sur le couloir d'entrée de l'immeuble.

Risques sanitaires particuliers / sécurité de l'immeuble

> Radon ou autres émanations toxiques :

Sans objet

> Accessibilité au plomb :

Test non réalisé.

> Amiante :

Pas d'amiante visible.

> Réseau électricité

Réseau électrique de l'immeuble non-conforme et très anarchique ; présence de fils dénudés.

> Réseau gaz :

Sans objet. Absence de réseau de gaz dans l'immeuble.

> Prévention des chutes de personnes :

Les rampes et les garde-corps des coursives sont mal fixés. Les planchers des coursives sont très dégradés (planches posées sur trous), pouvant présenter de risques.

> Prévention de chutes d'ouvrages :

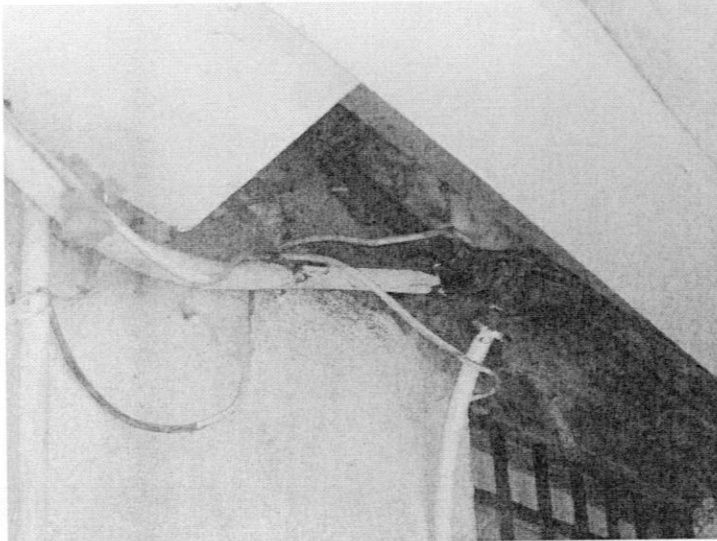
Plusieurs éléments (rampes, garde-corps) mal fixés.

> Prévention de la propagation incendie :

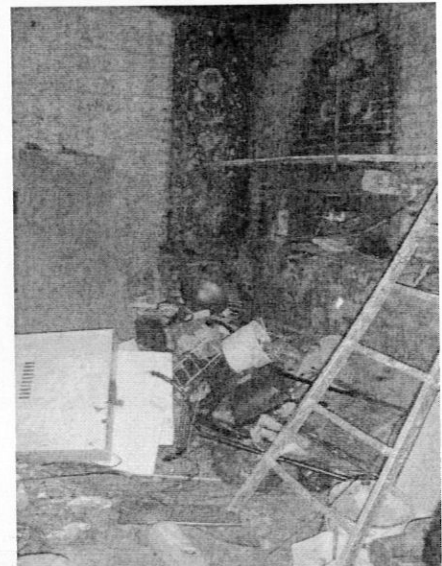
*Pas de dispositif coupe-feu entre les logements et les parties communes, portes non isolantes.
Accumulation de poubelles et de matériaux encombrants dans les logements vacants.*

> Accès, évacuation :

Rien à signaler.



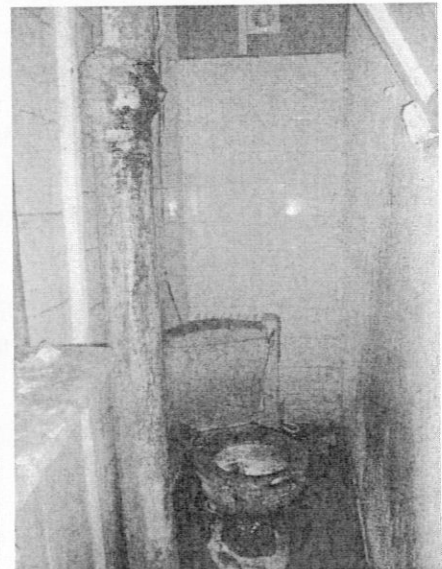
Réseau électrique non-conforme et anarchique



Log 4 vacant : emcombré par des poubelles



Log 4 : vacant



Etat logement 1 vacant

Equipements collectifs de l'immeuble**> Dispositif d'évacuation de déchets solides**

Pas de dispositifs ni de local.

> Réseau eau potable

Rien à signaler.

> Évacuation des eaux usées et raccordements

Dysfonctionnements du réseau. Le log 1 (RDC-vacant) n'est pas raccordé et les eaux usées sont jetées directement dans la cour.

> Chauffage

Pas de chauffage collectif.

> Autres équipements collectifs

Absence d'équipements collectifs.

Usage et entretien de l'immeuble**> Usage des lieux**

Appartements vacants non entretenus.

> Activités nuisantes

Rien à signaler.

> Propreté

Propreté des parties communes très médiocre, voire sale.

> Maintenance légère

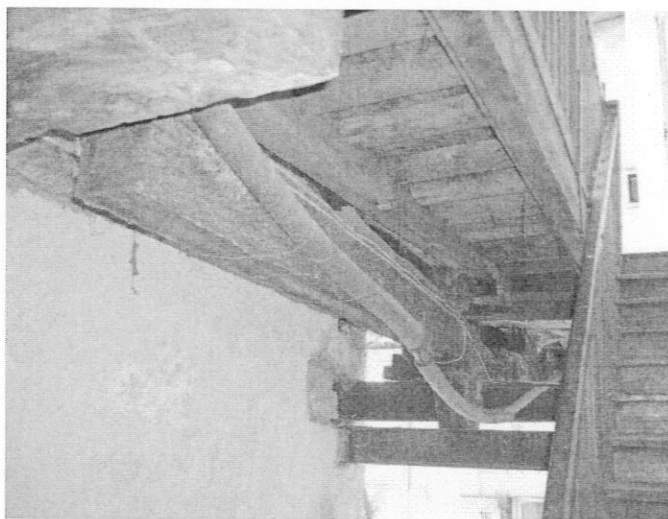
Aucune maintenance des lieux.

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

Rien à signaler.



Les trous sur le mur servent à évacuer les eaux usées du log 1 (RDC, actuellement vacant).



Réseaux non encastrés, mal fixés.

3.2 - Les désordres relevés dans les logements : logement 1, vacant

Éclairage naturel des pièces principales

Médiocre. Pièce de séjour/ coin cuisine mal éclairée.

Structures du logement

> Organisation intérieure du logement :

Organisation médiocre ; pièces en enfilade.

> Dimension des pièces :

- Surface habitable :

Rien à signaler.

- Hauteur sous plafond :

Hauteurs suffisantes.

> Protection phonique :

- Bruits extérieurs :

Rien à signaler.

- Bruits intérieurs :

Absence d'isolation phonique

> Isolation thermique :

Les menuiseries sont vétustes ; les murs périphériques ne sont pas isolés.

> Etat des surfaces – Facilité d'entretien :

Les surfaces sont très dégradées : tâches brunâtres et moisissures sur murs (condensation et anciennes fuites).



Traces d'humidité

Facteurs de risques spécifiques

> Installations de combustion :

- Installation, sécurité :

Sans objet.

- Arrivée air comburant :

Sans objet.

- Évacuation produits de combustion :

Sans objet.

> Évaluation globale du risque CO

Sans objet

> Accessibilité au plomb :

Le test n'a pas été réalisé.

> Amiante :

Pas de signes d'amiante visibles.

> Prévention des chutes de personnes :

Rien à signaler.

Humidité / Aération

> Aération des pièces principales :

Aération de la pièce principale par ouvrants, mais insuffisante pour de coin cuisine.

> Aération des pièces (cuisine, pièces de service) :

Absence de ventilation contrôlée.

> Appréciation globale des manifestations d'humidité :

Présence de signes d'humidité, notamment sur les murs qui ne sont pas isolés, ni chauffés (logement vacant depuis des années).

Équipements

> Réseau d'alimentation en eau potable :

Rien à signaler.

> Réseau d'évacuation des eaux usées :

L'évacuation se fait directement dans la cour.

> Réseau électricité

Tableau électrique vétuste, hors normes.

> Réseau gaz :

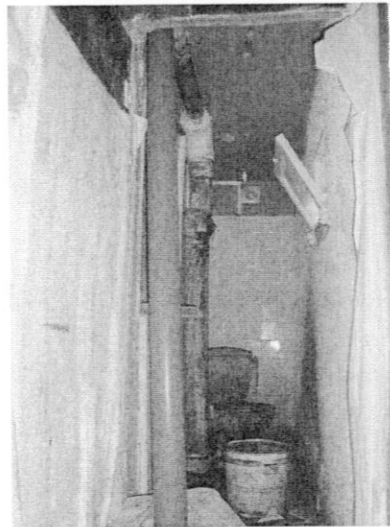
Sans objet

> Moyens de chauffage :

Absence de système de chauffage.



Equipements vétustes et dégradés



Salle de bain/ WC très exigüe, vétuste et dégradée

> Cuisine ou coin cuisine :

Local dégradé, équipements vétustes.

> Cabinets d'aisance :

Local très dégradé, équipements vétustes.

> Salle de bain ou salle d'eau :

Local très dégradé, équipements vétustes.

Usage et entretien

> Entretien des lieux. Propreté courante :

Aucun entretien.

> Usage des lieux. Mode d'occupation :

Logement squatté à plusieurs reprises.

> Sur-occupation :

Sans objet

3.3 - Les désordres relevés dans les logements : logement 2 - RDC

Éclairage naturel des pièces principales

Bon éclairage de la pièce à vivre.

Structures du logement

> Organisation intérieure du logement :

L'organisation du logement est médiocre : logement très petit ; WC donnant sur pièce à vivre

> Dimension des pièces :

- Surface habitable :

Rien à signaler ; 22m² environ

- Hauteur sous plafond :

Rien à signaler ; hauteur minimale 2h15 et hauteur maximale de 2m35.

> Protection phonique :

- Bruits extérieurs :

Protection phonique médiocre, aucune isolation

- Bruits intérieurs :

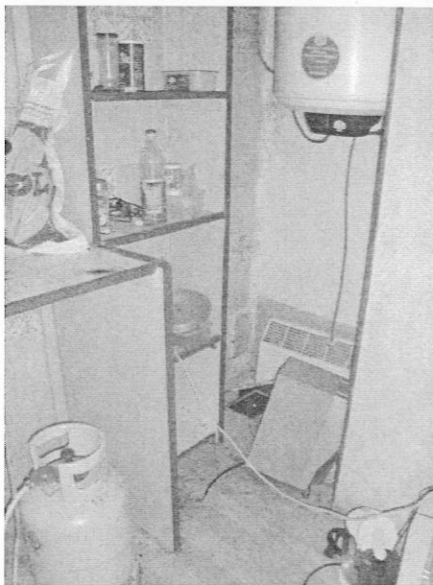
Protection phonique médiocre, aucune isolation

> Isolation thermique :

Absence d'isolation thermique dans le logement (murs périphériques et planchers). Les pièces sont froides et humides.

> Etat des surfaces – Facilité d'entretien :

Les surfaces intérieures du logement sont en état médiocre. Présence de moisissures situées à proximité du sol (paroi froide) ; lino dégradé.



coin cuisine



Pièce à vivre

Facteurs de risques spécifiques

> Installations de combustion :

- Installation, sécurité :

Sans objet

- Arrivée air comburant :

Sans objet

- Évacuation produits de combustion :

Sans objet

> Évaluation globale du risque CO

Pas de présence de CO mesuré.

> Accessibilité au plomb :

Test non réalisé.

> Amiante :

Rien à signaler.

> Prévention des chutes de personnes :

Rien à signaler.

Humidité / Aération

> Aération des pièces principales :

Pas d'aération spécifique : l'aération se fait par défaut, en raison du manque d'étanchéité à l'air des menuiseries.

> Aération des pièces (cuisine, pièces de service) :

Présence d'une grille d'aération basse dans la cuisine ; VMC installée de façon anarchique dans la SDB (ventilation insuffisante et défectueuse).

> Appréciation globale des manifestations d'humidité :

Remontées d'humidité importantes dans le coin cuisine, condensation dans la salle de bain. Défaut d'étanchéité du bac à douche.

Équipements

> Réseau d'alimentation en eau potable :

Rien à signaler.

> Réseau d'évacuation des eaux usées :

Dysfonctionnements, réseau vétuste

> Réseau électricité

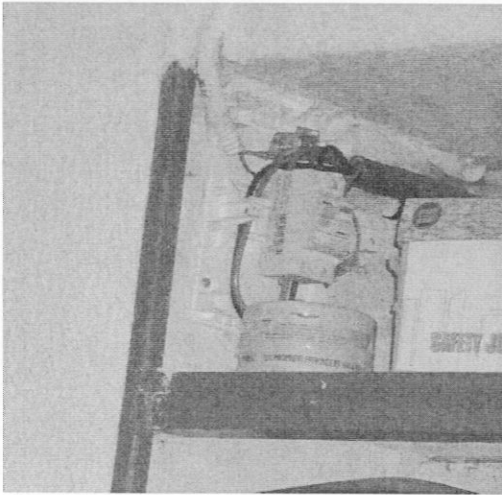
Le réseau d'électricité est anarchique ; fils dénudés.

> Réseau gaz :

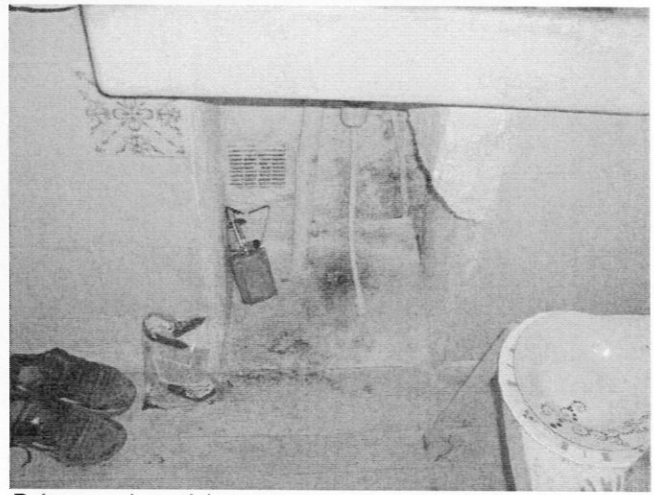
Usage d'une bouteille de gaz qui dessert un réchaud de camping.

> Moyens de chauffage :

Pas de moyens de chauffage installés, présence d'un chauffage d'appoint électrique.



Electricité vétuste



Présence de moisissures

> Cuisine ou coin cuisine :

Coin cuisine très exigu, non équipé.

> Cabinets d'aisance :

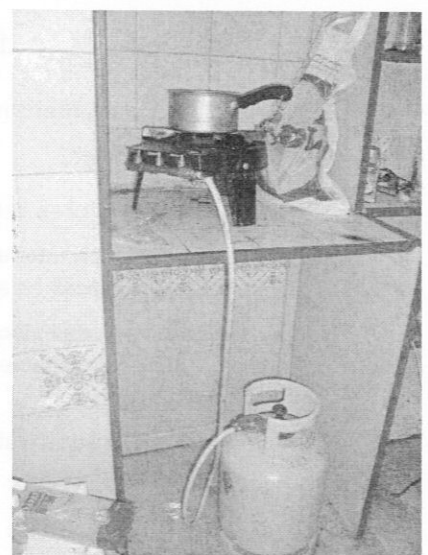
Rien à signaler.

> Salle de bain ou salle d'eau :

Rien à signaler.

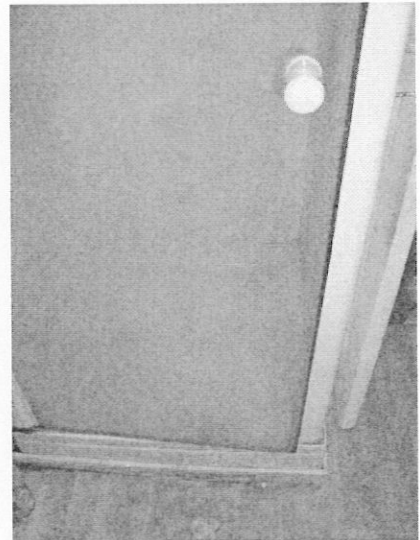


Coin cuisine vétuste et non équipé





Installation anarchique VMC salle de bain, passant par l'accès privé du logement 3



Cabine douche : défaut d'étanchéité

Usage et entretien

> Entretien des lieux. Propreté courante :

Entretien normal.

> Usage des lieux. Mode d'occupation :

Usage normal

> Sur-occupation :

Sans objet

3.4 - Les désordres relevés dans les logements : logement 3, [REDACTED]

Éclairage naturel des pièces principales

Rien à signaler.

Structures du logement

> Organisation intérieure du logement :

Médiocre, pièces en enfilade.

> Dimension des pièces :

- Surface habitable :

35m² environ

- Hauteur sous plafond :

Hauteurs suffisantes.



accès logement



fenêtre accès logement

> Protection phonique :

- Bruits extérieurs :

Rien à signaler.

- Bruits intérieurs :

Absence d'isolation phonique

> Isolation thermique :

Les menuiseries sont en bois double vitrage avec volets, mais dégradés et vétustes. Les murs périphériques ne sont pas isolés.

> Etat des surfaces – Facilité d'entretien :

Les surfaces intérieures, notamment les sols, sont en mauvais état. Les murs ont été repeints par le locataire, mais les carrelages et les faïences sont très usées, voire cassés, présentant des défauts au niveau des joints (non étanches). Les tomettes de la salle de bain, très dégradées, laissent voir la dalle.



Cuisine



Interrupteurs vétustes

Facteurs de risques spécifiques**> Installations de combustion :**

- Installation, sécurité :

Sans objet

- Arrivée air comburant :

Sans objet

- Évacuation produits de combustion :

Sans objet

> Évaluation globale du risque CO

Sans objet

> Accessibilité au plomb :

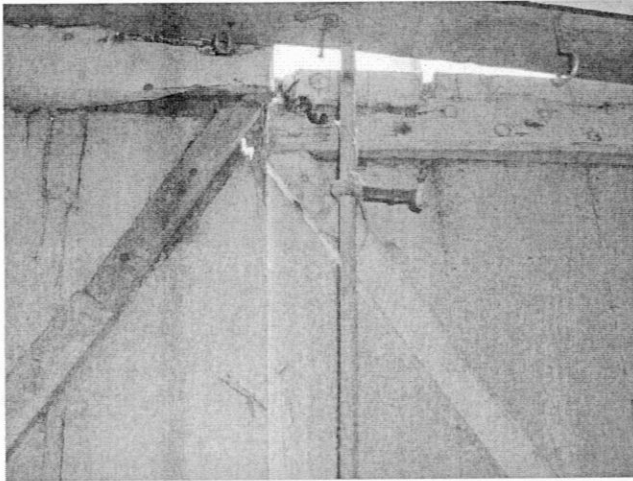
Test non effectué

> Amiante :

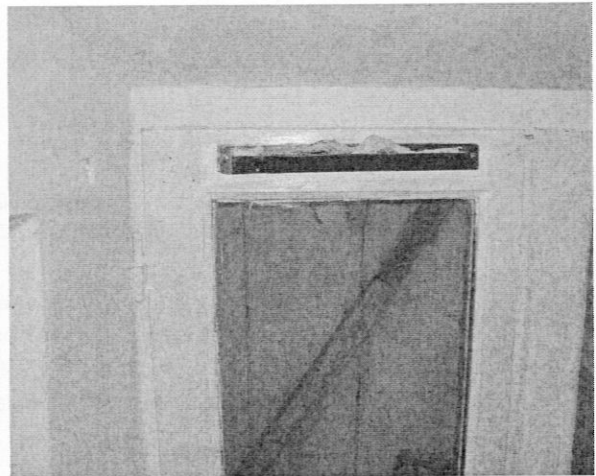
Pas de signes d'amiante visibles..

> Prévention des chutes de personnes :

Fenêtre de la salle de bain au ras du sol, mais présence de garde corps.



Etat des volets



Etat des fenêtres : grille d'aération bouchée

Humidité / Aération

> Aération des pièces principales :

Médiocre. Pas d'entrée d'air spécifiques, grille d'aération des fenêtres bouchées.

> Aération des pièces (cuisine, pièces de service) :

VMC existante dans le coin cuisine, mais défectueuse. Présence d'une fenêtre dans la salle de bain, mais pas d'aération spécifique.

> Appréciation globale des manifestations d'humidité :

Présence de signes d'humidité, notamment dans le sol de la salle de bain, liés au manque d'étanchéité du sol et à des possibles fuites (réseau anarchiques et vétustes).



Usage chauffage d'appoint



Etat des sols

Équipements

> Réseau d'alimentation en eau potable :

Rien à signaler.

> Réseau d'évacuation des eaux usées :

Soupçon de dysfonctionnements, réseaux vétustes, mauvaises odeurs.

> Réseau électricité

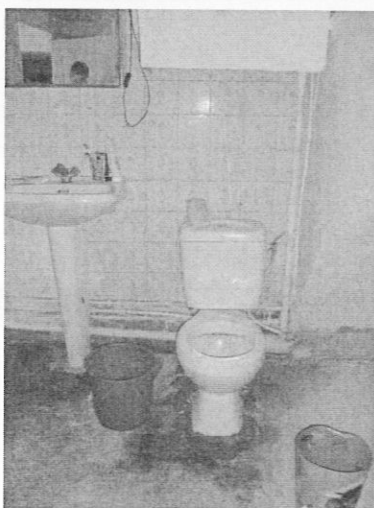
Le réseau d'électricité est vétuste et anarchique ; interrupteurs mal fixés ; usage de plusieurs multiprises.

> Réseau gaz :

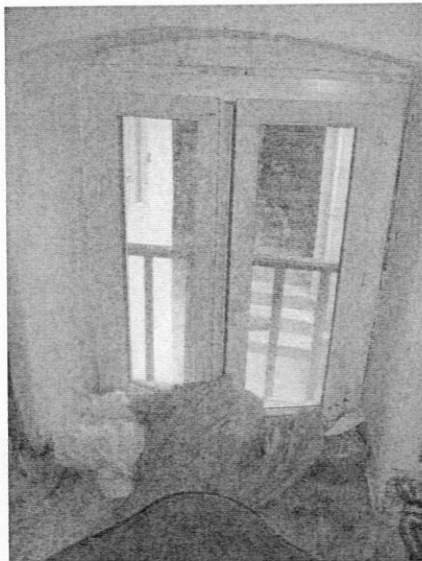
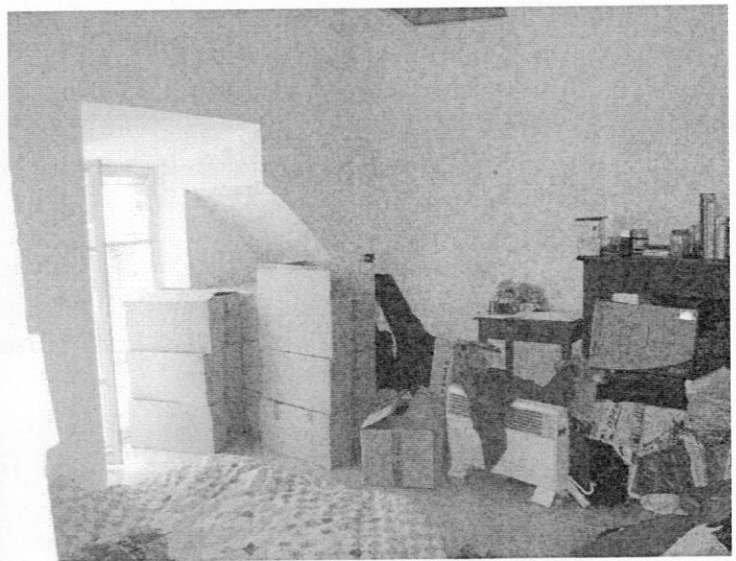
Sans objet

> Moyens de chauffage :

Absence de système de chauffage. Chauffage d'appoint électrique.



SDB/ WC : état très dégradé

> Cuisine ou coin cuisine :*Coin cuisine exigu et mal équipé.***> Cabinets d'aisance :***Dans la salle de bain, mais locaux très dégradés.***> Salle de bain ou salle d'eau :***Pièce vétuste et très dégradée.***Usage et entretien****> Entretien des lieux. Propreté courante :***Entretien moyen, sols dégradés et poreux.***> Usage des lieux. Mode d'occupation :***Usage d'habitation normal.***> Sur-occupation :***Sans objet**Fenêtre SDB située au ras du sol**Vue chambre : peinture refaite par locataire***3.5 - Les désordres relevés dans les logements : logement 6, [REDACTED]****Éclairage naturel des pièces principales***Rien à signaler.***Structures du logement****> Organisation intérieure du logement :***Très mauvaise : pièces en enfilade, WC/SDB s'ouvrant directement sur le coin cuisine ; coin cuisine placé dans le couloir d'entrée.***> Dimension des pièces :**

- Surface habitable :

25m² environ

- Hauteur sous plafond :
Hauteurs suffisantes.

> Protection phonique :

- Bruits extérieurs :
Rien à signaler.

- Bruits intérieurs :
Absence d'isolation phonique

> Isolation thermique :

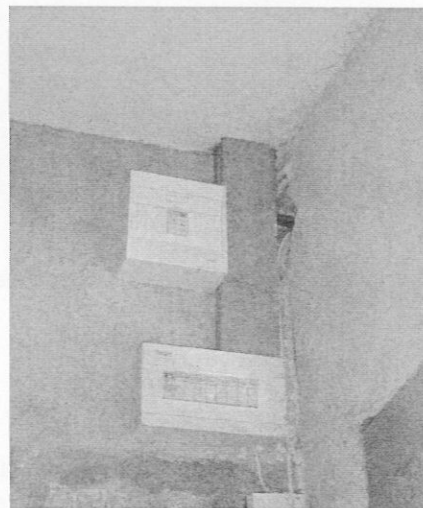
Les menuiseries sont en bois double vitrage avec volets, mais les murs périphériques ne sont pas isolés.

> Etat des surfaces – Facilité d'entretien :

Les tapisseries sont vétustes ; traces d'humidité au plafond.



Traces d'infiltration sur plafond



Installation électrique hors normes

Facteurs de risques spécifiques

> Installations de combustion :

- Installation, sécurité :
Utilisation en chauffage d'un poêle à pétrole (appareil non raccordé).

- Arrivée air comburant :
Aucune arrivée d'air spécifique.

- Évacuation produits de combustion :
Usage d'un appareil non raccordé.

> Évaluation globale du risque CO

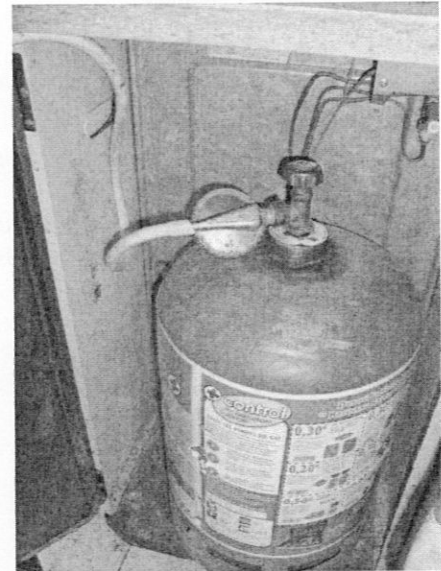
La visite a été effectuée pendant l'été, moment où le chauffage n'est pas utilisé. Le niveau de CO mesuré était donc normal. Néanmoins, le risque d'utilisation d'appareils non raccordés dans des pièces mal ventilées est à noter.

> Accessibilité au plomb :

Le test n'a pas été réalisé.

> Amiante :

Pas de signes d'amiante visibles.

> Prévention des chutes de personnes :*Rien à signaler.**Usage d'un chauffage d'appoint au pétrole**Installation dangereuse de la bouteille de gaz***Humidité / Aération****> Aération des pièces principales :***Aération de la pièce principale par ouvrants. Rien à signaler.***> Aération des pièces (cuisine, pièces de service) :***Très mauvaise. Absence de VMC dans SDB/WC et dans coin cuisine. Absence de fenêtre dans le coin cuisine.***> Appréciation globale des manifestations d'humidité :***Présence de signes d'humidité, notamment dans le plafond de la pièce principale (fuites venant de la toiture).***Équipements****> Réseau d'alimentation en eau potable :***Rien à signaler.***> Réseau d'évacuation des eaux usées :***Soupçon de dysfonctionnements, réseau vétustes, mauvais odeurs.***> Réseau électricité***Le réseau d'électricité est vétuste et hors normes.***> Réseau gaz :***Présence d'une bouteille de gaz dans local non ventilé ; mauvaise installation de la bouteille : absence de collier de serrage.***> Moyens de chauffage :***Absence de système de chauffage. Chauffage d'appoint au pétrole.*

> Cuisine ou coin cuisine :

Coin cuisine très exigü, situé dans un couloir.

> Cabinets d'aisance :

Rien à signaler.

> Salle de bain ou salle d'eau :

Rien à signaler.

Usage et entretien**> Entretien des lieux. Propreté courante :**

Entretien normal.

> Usage des lieux. Mode d'occupation :

Usage d'habitation normal.

> Sur-occupation :

Sans objet

3.6 - Les désordres relevés dans les logements : logement 8, [REDACTED]**Éclairage naturel des pièces principales**

Rien à signaler.

Structures du logement**> Organisation intérieure du logement :**

Médiocre : pièces en enfilade.

> Dimension des pièces :

- Surface habitable :

Médiocre : une chambre de moins de 9m².

- Hauteur sous plafond :

Hauteurs suffisantes.

> Protection phonique :

- Bruits extérieurs :

Rien à signaler.

- Bruits intérieurs :

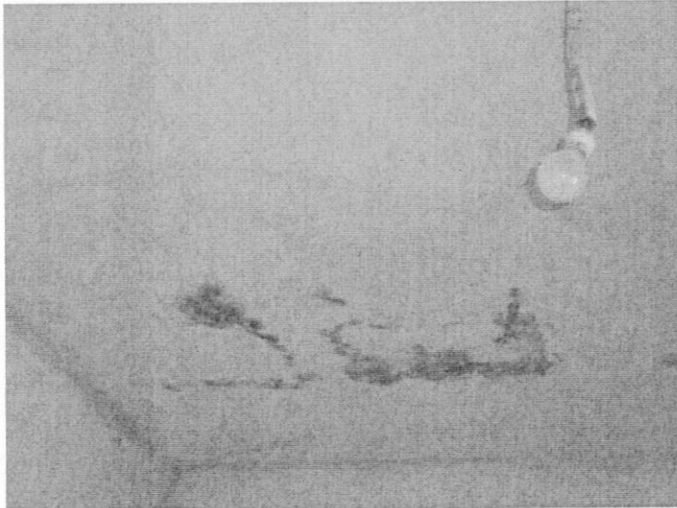
Absence d'isolation phonique

> Isolation thermique :

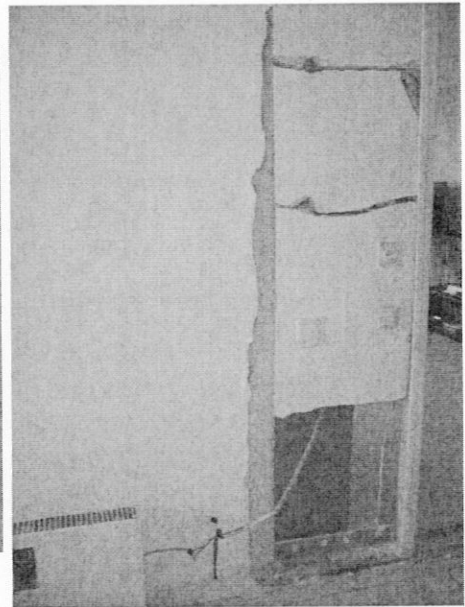
Les menuiseries sont vétustes ; les murs périphériques ne sont pas isolés.

> Etat des surfaces – Facilité d'entretien :

Les surfaces sont très dégradées : plusieurs tâches sous plafond en raison de fuites venant de la toiture ; murs intérieurs tombent en morceaux (mauvais qualité des matériaux et humidité) ; sols et carrelage vétustes et dégradés.



Traces d'infiltration sur le plafond



Etat des murs

Facteurs de risques spécifiques

> Installations de combustion :

- Installation, sécurité :

Sans objet.

- Arrivée air comburant :

Sans objet.

- Évacuation produits de combustion :

Sans objet.

> Évaluation globale du risque CO

Sans objet.

> Accessibilité au plomb :

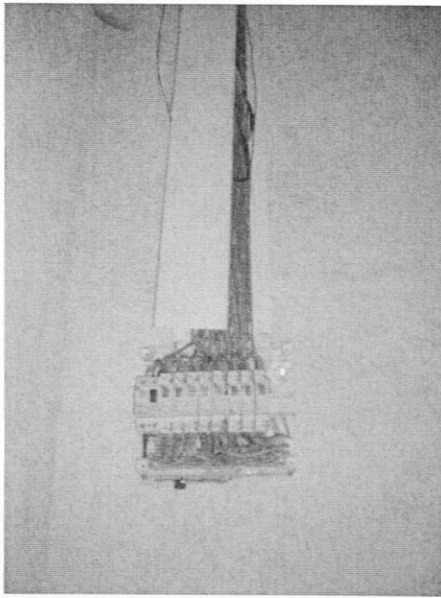
Le test n'a pas été réalisé.

> Amiante :

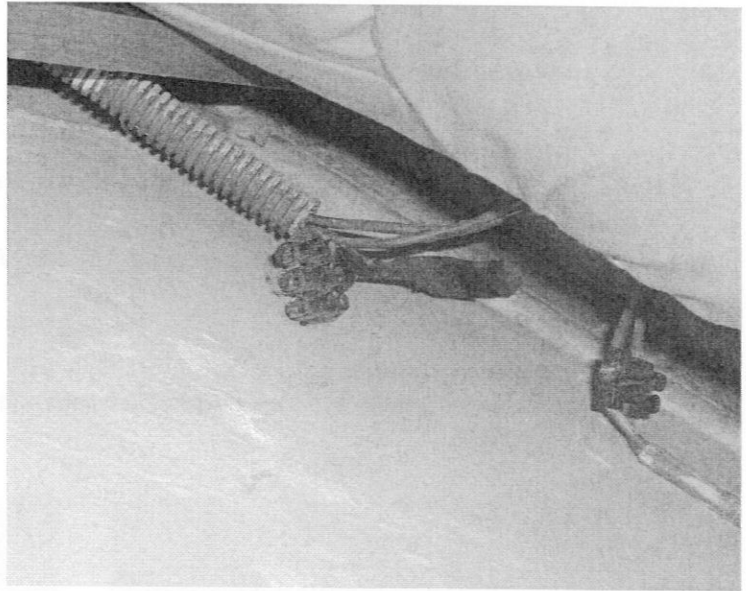
Pas de signes d'amiante visibles.

> Prévention des chutes de personnes :

Rien à signaler.



Présence de fils dénudés



Humidité / Aération

> Aération des pièces principales :

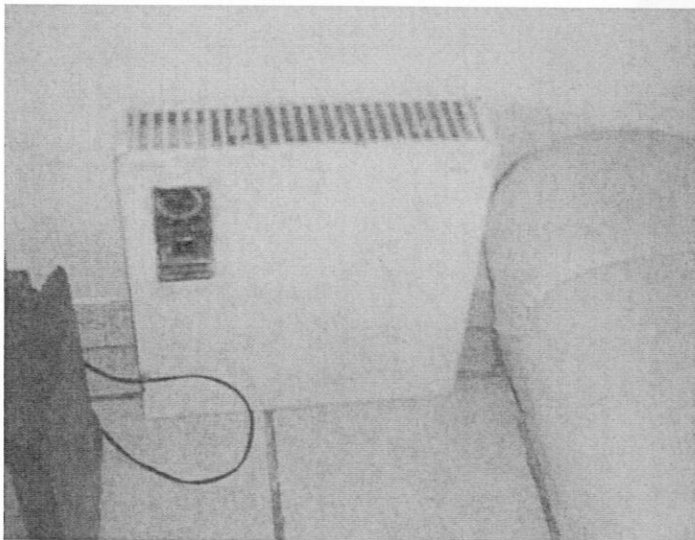
Aération de la pièce principale par ouvrants. Rien à signaler.

> Aération des pièces (cuisine, pièces de service) :

Très mauvaise. Présence d'une VMC défectueuse dans la cuisine. Absence VMC dans la SDB/WC.

> Appréciation globale des manifestations d'humidité :

Présence de signes d'humidité, notamment au plafond (fuites venant de la toiture) où plusieurs tâches brunâtres récentes sont visibles.



chauffage obsolète et insuffisant



Etat des sols

Équipements

> Réseau d'alimentation en eau potable :

Rien à signaler.

> Réseau d'évacuation des eaux usées :

Soupçon de dysfonctionnements, réseau vétustes, mauvais odeurs.

> Réseau électricité

Le réseau d'électricité est très anarchique : fils dénudés, gaines visibles, prises mal fixées.

> Réseau gaz :

Sans objet

> Moyens de chauffage :

Absence de système de chauffage. Chauffage d'appoint électrique très vétuste, branché de façon anarchique.



SDB/ WC : joints défectueux ; signes d'infiltration en raison de fuites, sols dégradés.

> Cuisine ou coin cuisine :

Rien à signaler.

> Cabinets d'aisance :

Rien à signaler.

> Salle de bain ou salle d'eau :

Rien à signaler.

Usage et entretien

> Entretien des lieux. Propreté courante :

Entretien difficile en raison du mauvais état des surfaces.

> Usage des lieux. Mode d'occupation :

Usage d'habitation normal.

> Sur-occupation :

Sans objet

3.7 - Les désordres relevés dans les logements : logement 5, [REDACTED]

Éclairage naturel des pièces principales

Rien à signaler.

Structures du logement

> Organisation intérieure du logement :

Rien à signaler

> Dimension des pièces :

- Surface habitable :

Médiocre : chambre de moins de 9m².

- Hauteur sous plafond :

Hauteurs suffisantes.

> Protection phonique :

- Bruits extérieurs :

Rien à signaler.

- Bruits intérieurs :

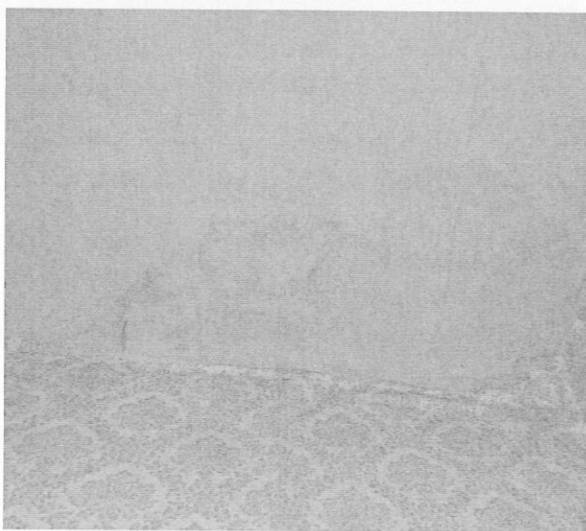
Absence d'isolation phonique

> Isolation thermique :

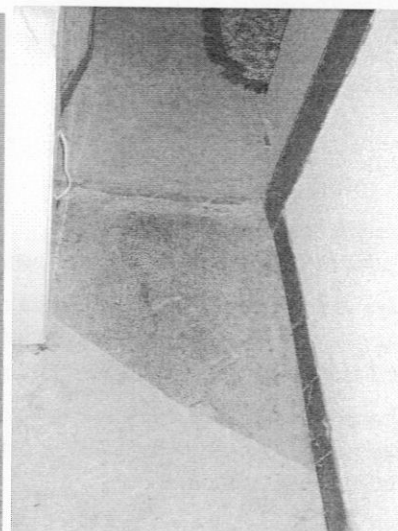
Les menuiseries sont vétustes ; les murs périphériques ne sont pas isolés.

> Etat des surfaces – Facilité d'entretien :

Les surfaces sont très dégradées : tâches brunâtres sous plafond en raison de fuites; sols et carrelage vétustes et dégradés, tapisserie des murs se décolle à cause de l'humidité (condensation).



Traces d'infiltration sur le plafond



Etat des sols

Facteurs de risques spécifiques

> Installations de combustion :

- Installation, sécurité :

Sans objet.

- Arrivée air comburant :

Sans objet.

- Évacuation produits de combustion :

Sans objet.

> Évaluation globale du risque CO

Présence d'une bouteille de gaz dans une pièce sans entrée d'air spécifique ou contrôlée.

> Accessibilité au plomb :

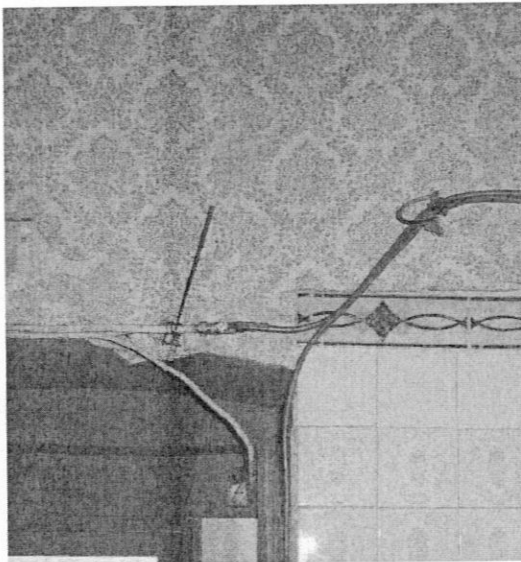
Le test n'a pas été réalisé.

> Amiante :

Pas de signes d'amiante visibles.

> Prévention des chutes de personnes :

Rien à signaler.



Réseaux anarchiques

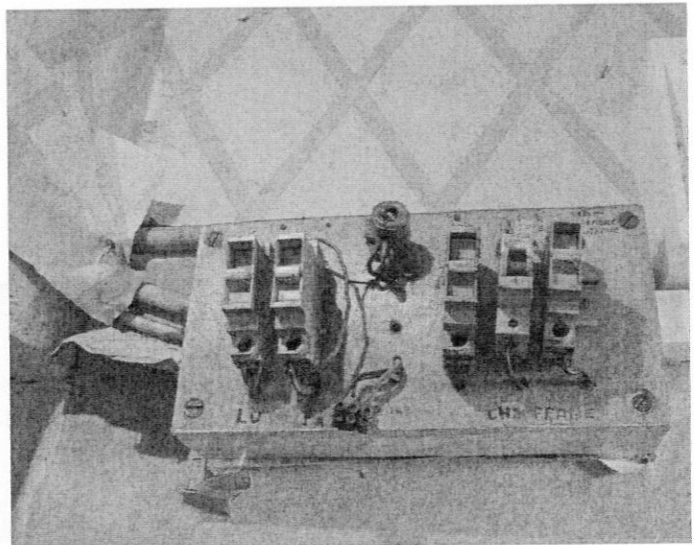


Tableau électrique hors normes et dangereux

Humidité / Aération

> Aération des pièces principales :

Aération de la pièce principale par ouvrants. Rien à signaler.

> Aération des pièces (cuisine, pièces de service) :

Malgré la présence de grilles d'aération dans SDB et cuisine, la ventilation est insuffisante (signes de condensation visibles sur tapisserie murale).

> Appréciation globale des manifestations d'humidité :

Présence de signes d'humidité, notamment au plafond (fuites venant de la toiture) et tapisseries murales (condensation).



Murs cuisine : moisissures



Tapisseries vétustes

Équipements

> Réseau d'alimentation en eau potable :

Rien à signaler.

> Réseau d'évacuation des eaux usées :

Soupçon de dysfonctionnements, réseau vétustes, mauvais odeurs.

> Réseau électricité

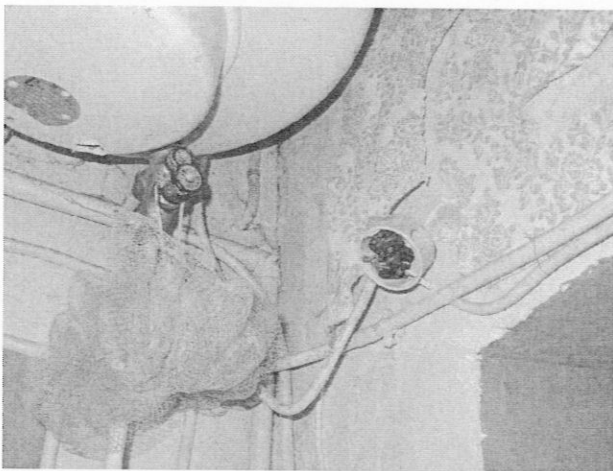
Tableau électrique vétuste, hors normes et dangereux. Présence de fils dénudés ; Installations anarchiques.

> Réseau gaz :

Présence d'une bouteille de gaz installée sans collier de serrage (danger).

> Moyens de chauffage :

Absence de système de chauffage. Usage de chauffage d'appoint électrique.



Installation chauffe-eau



Usage de chauffage d'appoint

> Cuisine ou coin cuisine :*Local dégradé, équipements vétustes.***> Cabinets d'aisance :***Local dégradé, équipements vétustes.***> Salle de bain ou salle d'eau :***Local dégradé, équipements vétustes.***Usage et entretien****> Entretien des lieux. Propreté courante :***Entretien difficile en raison du mauvais état des surfaces.***> Usage des lieux. Mode d'occupation :***Usage d'habitation normal.***> Sur-occupation :***Sans objet***3.8 - Travaux nécessaires****Liste des travaux visant à supprimer les causes d'insalubrité dans les parties communes**

- Rénovation du réseau électrique de l'immeuble et vérification de la conformité de l'ensemble
- Rénovation des réseaux d'évacuation (vérification des branchements au tout à l'égout, canalisations et appareillages fonctionnels avec les siphons réglementaires)
- Reprise de la charpente et de la toiture
- Mise en place d'une isolation horizontale (combles)
- Sécurisation de l'escalier de l'immeuble : renouvellement des marches et pose de garde-corps solide.
- Rénovation des coursives : sondage recommandé afin de déterminer si la structure portante n'est pas atteinte
- Evacuation des déchets des logements vacants afin d'éviter l'éventuelle propagation d'incendie.

D'autres travaux nécessaires à réaliser dans les parties communes

- Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et des portes d'entrées des logements.
- Amélioration des façades (ravalement, rénovation des volets,...)

Liste des travaux visant à supprimer les causes d'insalubrité des logements

- Mise aux normes de l'électricité
- Installation des VMC dans les pièces humides
- Mise en place d'une isolation (murs donnant vers l'extérieur)
- Remplacement des menuiseries en simple vitrage et les menuiseries en mauvais état par des menuiseries isolantes (attention aux entrées d'air réglementaires), traitement des problèmes de ponts thermiques au niveau des menuiseries posées
- Amélioration de l'isolation phonique
- Installation d'un système de chauffage suffisant (privilégier un système de chauffage central/ eau chaude pour l'immeuble, au gaz de ville)

- Réfection des murs, sols et plafonds dégradés en raison d'infiltrations, de l'humidité et de la mauvaise qualité des matériaux employés dans les travaux précédents
- Révision totale des canalisations d'eau internes et remplacement des équipements vétustes (SDB et cuisine)

Évaluation du coût des travaux

Considérant le niveau de dégradation très important de l'immeuble, nous avons estimé que les logements non visités ont les mêmes besoins en travaux que les logements vus, à l'exception du logement 4 qui est en ruine et qui nécessite une reconstruction. Notre estimation prend également en compte les parties communes de l'immeuble (escalier, toiture, réseaux, etc...). Cependant, le coût de réfection des coursives n'a pas été pris en compte dans sa totalité. En effet, un sondage est nécessaire afin d'évaluer de façon précise le niveau de dégradation des structures porteuses.

On peut estimer le coût global des travaux réalisés par des professionnels, pour rendre l'immeuble non insalubre à environ **315 513 € HT**, honoraires de maître d'œuvre inclus. Il est important de souligner que les interventions sur cet immeuble, situé en périmètre sauvegardé, doivent respecter des consignes strictes qui peuvent éventuellement faire augmenter le coût des travaux.

Récapitulatif par poste concernant les logements

Maçonnerie	25 200 €
Platerie	21 000 €
Isolation	16 800 €
Menuiseries (portes, fenêtres, volets...)	28 250 €
Plomberie	31 200 €
Electricité (réseau, tableau...)	28 200 €
Chauffage, VMC	31 200 €
Peinture/ surfaces, réparations maçonnerie	36 400 €
<i>Sous total logements</i>	<i>218 250 €</i>

Récapitulatif travaux d'immeuble par poste

Réseaux	8 800 €
Toiture	17 600 €
Façades	10 500 €
Plancher (coursives)	7 260 €
Escalier	18 600 €
Aménagement (démolitions/ reconstructions éventuelles)	5 740 €
<i>Sous total immeuble parties communes</i>	<i>68 580 €</i>

sous total	286 830 €
Honoraires MO	28 683 €
Estimation coût total travaux HT	315 513 €
Coût travaux HT m² SH	1 127 €

4 - Synthèse et conclusion

L'immeuble situé au 72 rue du Château du Roi est dans un état de dégradation avancé. En effet, seule une réhabilitation totale de l'immeuble, voire une reconstruction partielle (logement 4), peut rendre ce bâti sain.

Il est important de remarquer que l'immobilisme total du propriétaire est certainement la cause de cette situation. Des actions incitatives ont déjà été menées par la ville, sans résultat. Pour cette raison, nous proposons que l'arrêté soit pris sur les parties communes et sur tous les logements, vacants et occupés. Un arrêté partiel ne pourrait contribuer qu'à une réhabilitation ponctuelle et non durable des parties communes et de certains logements seulement. La réhabilitation totale peut au contraire stopper l'état de dégradation existant. Les travaux doivent être suivis avec vigilance afin de s'assurer qu'ils soient bien réalisés par des professionnels, selon les règles de l'art.

Coefficients d'insalubrité :

Immeuble : 0,69

Logement n°1 RDC : 0,40

Logement n°2 RDC : 0,35

Logement n°3, [REDACTED] 0,35

Logement n°5, M. [REDACTED] 0,37

Logement n°6, [REDACTED] : 0,35

Logement n°8, [REDACTED] : 0,33

Proposition de classement :

Scénario 1 : tous les logements (vacants et occupés) et l'immeuble parties communes insalubres remédiables.

Scénario 2 : tous les logements (vacants et occupés) et l'immeuble parties communes insalubres irrémédiables.

Scénario 1 :

La prise de l'arrêté d'insalubrité remédiable sur l'immeuble et sur les logements doit engager le relogement temporaire des locataires aux frais du propriétaire ou, en cas de défaillance de celui-ci, aux frais de la collectivité. Dans ce cas particulier, où les travaux préconisés sont très élevés, l'arrêté peut préciser l'interdiction temporaire d'habiter.

Etant donné la nature et le coût des travaux préconisés et l'immobilisme du propriétaire, il y a un risque que les travaux ne soient jamais entrepris après le départ des locataires. L'immeuble pourra alors tomber en état de ruine et d'abandon. Pour éviter cette situation, les travaux peuvent être exécutés d'office par le maire ou, à défaut, par le préfet.

Scénario 2 :

Article L. 1331-26 du CSP : « (...) L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction (...) »

Le cas de l'immeuble situé au 72 rue du Château du Roi est très complexe. En effet, un arrêté d'insalubrité ne peut pas prescrire des travaux qui vont au delà des interventions nécessaires à la sortie d'insalubrité. C'est-à-dire que les interventions lourdes telles qu'une réhabilitation totale ou une démolition partielle, ne peuvent pas figurer dans les préconisations. Certains des logements, notamment le logement n°4 (voir plan) sont très dégradés, voire en ruine, et nécessitent ce genre d'intervention, sans quoi la sortie d'insalubrité de l'immeuble n'est pas possible. C'est dans ce sens que la prise d'un arrêté irrémédiable peut se justifier.

En ce qui concerne le coût des travaux, la valeur estimée pourrait être supérieure dans le cas d'une reconstruction du logement n°4 et de la réfection complète des coursives (structure + planchers). **Nous préconisons à ce titre une étude approfondie des structures porteuses de l'immeuble**

Les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France pourraient également contribuer à une augmentation des coûts de travaux. Nous avons essayé de le contacter à plusieurs reprises mais sans aboutir.

Dans aucun cas, une démolition totale ne doit être prescrite par l'arrêté d'insalubrité irrémédiable, étant donné que la structure de l'immeuble n'est pas atteinte (sauf avis contraire après sondage réalisé) et ne présente pas de risque apparent.

Conclusions

La prise d'un **arrêté irrémédiable** semble le scénario plus pertinent à mettre en place.

En effet, si cette option est certainement pénalisante pour le propriétaire, elle peut faciliter une expropriation du bâtiment à un coût moindre pour la collectivité (loi Vivien). Un projet de réhabilitation total pourrait alors être mené à bien par celle-ci en association avec des bailleurs sociaux, par exemple. Par ailleurs, rien n'empêche dans le cas d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable, que le propriétaire lui-même mène un projet de réhabilitation total qui mettra fin à la situation d'insalubrité de l'immeuble de façon durable.

5 - Annexes

5.1 - Relevé de propriété

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Année de MAJ	2010	Dep	46	Dir	0	Com	42	CAHORS	Numéro Communal	P01498
--------------	------	-----	----	-----	---	-----	----	--------	-----------------	--------

			PROPRIETAIRE(S)	
Usafruitier	MBCVL7	M	POURCHET JEAN PIERRE GAS	08/10/1928
			298 RUE WINSTON CHURCHIL 46000 CAHORS	46 CAHORS
Nu-propriétaire	MBHJF	MME	COUSYN ERIC NEE POURCHET VALERIE ANNE MA	12/05/1964
			224 CHE DES DURANDS 46000 CAHORS	46 PARIS
Nu-propriétaire	MEK4G	M	POURCHET JEAN CHRISTOPHE EPX BAILLY CATHERINE	11/01/1963
			814 RTE DE VACQUIERS 31620 BOULOC	46 CAHORS

PROPRIETE(S) BATIE(S)																									
DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
Acte	Section	N° Plan	C PA	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar	S TA	MEV	Af	Nat Loc	Cat	Revenu Cadastr	Coll	Nat Exo	An Ret	An Déb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef
2005	0 BR	189		298	RUE WINSTON CHURCHIL	3815	A	01	00	01001	0420004510	A	C	H	MA	6	2202							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	00	01002	0420010899	A	C	H	AP	6	423							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	00	02001	0420010900	A	C	H	AP	6	248							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	00	03001	0420010901	A	C	H	AP	6	269							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	01	01001	0420010902	A	C	H	AP	6	444							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	01	02001	0420010903	A	C	H	AP	6	340							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	01	03001	0420010904	A	C	H	AP	6	292							P	0
2006	0 CD	174		72	RUE DU CHATEAU DU ROI	0730	A	01	02	01001	0420010905	A	C	H	AP	6	658							P	0
1976	0 CE	267		11	PL ST MAURICE	3230	A	01	00	02001	0420013050		C	C	CB	01	1754							P	0
					1 LOT 13	130/ 1000																			
2005	0 CM	105		9005	COMBE DE MINUIT	B082	A	01	00	01001	0420016287	A	C	H	MA	7	128							P	0
2006	0 BP	53		179	RUE DU DR JEAN SEGALA	1030	A	01	00	01001	0420139026	A	C	H	MA	5	2878							P	0
REV IMPOSABLE 9 636 €						COM	R Exo R Impo	0 € 9 636 €	DEP	R Exo R Impo	0 € 9 636 €	REG	R Exo R Impo	0 € 9 636 €											

PROPRIÉTÉ(S) NON BATIE(S)																
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION											
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rvoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr Ss Gr	Class	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret
LIVRE FONCIER																
Feuillet																

5.2 - Grilles de cotation complétées

Adresse du bâtiment: 72 rue du château du roi

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

Situation				Absence	DANGER !	Note donnée	Coefficient	Note pondérée	Valeur maximale	Eléments influents	
bonne	médiane	mauvaise	très mauvaise							Eléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement Nuisances de l'environnement
B1	x					0	x 1	0	3	Sur la propriété Eléments extérieurs au bâtiment Environnement immédiat	Disposition générale/ Occupation du sol Aspect des espaces extérieurs immédiats Sources de nuisances fixes ou mobiles
B2	x					0	x 1	0	3		
B3	x					0	x 1	0	3	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
B4				x		3	x 1	3	3		
B5	x					0	x 2	0	6		
Sous total :						3	18				
B7	x					0	x 2	0	6		
B8				x		2	x 2	4	6	Risques sanitaires particuliers Sécurité	Radon ou autres émanations toxiques Accessibilité au plomb Amiante Réseau électricité Réseau gaz Prévention des chutes de personnes Prévention de chutes d'ouvrages Prévention de la propagation incendie Accès, évacuation
B9				x		3	x 2	6	6		
B10				x		3	x 2	6	6		
B11				x		3	x 2	6	6		
B12				x		3	x 1	3	3		
B13				x		3	x 1	3	3		
B14				x		3	x 1	3	3		
B15				x		2	x 1	2	3		
B16				x		2	x 1	2	3		
Sous total :						38	63				
B17							x 1	0		Equipements collectifs	Dispositif d'évacuation des déchets solides Réseau eau potable Evacuation des eaux usées et raccordements Chauffage Autres équipements collectifs
B18							x 2	0			
B19							x 1	0			
B20				x		3	x 1	3	3		
B21							x 1	0			
B22				x		3	x 2	6	6		
B23				x		3	x 1	3	3		
B24				x		3	x 1	3	3		
B25	x					0	x 1	0	3		
Sous total :						15	18				
B26				x		3	x 1	3	3	Usage et entretien	Usage des lieux Activités nuisantes Propreté Maintenance légère Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs,...)
B27	x					0	x 1	0	3		
B28				x		3	x 1	3	3		
B29				x		3	x 1	3	3		
B30				x		3	x 2	6	6		
Sous total :						15	18				
B31				x						TOTAL: TOTAL :	68 99
B32	x										
B33				x							
B34				x							
B35	x					0	x 3	0	9		

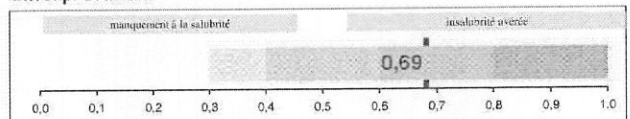
TOTAL: TOTAL : 68 99

Coefficient d'insalubrité:

0,69

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Interprétation:



Observations détaillées:

		Remédiabilité				
		rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable	
B1						B1
B2						B2
B3						B3
B4	cour mal entretenue, problème évacuation des eaux, très sale.					B4
B5						B5
B7		X				B7
B8	Murs présentant de signes de dégradation; présence d'humidité		X			B8
B9	Charpente non accessible; les chevrons visibles sont très dégradés; interventions "bricolage"		X			B9
B10	Planchers parties communes instables; affaissés et déformés.		X			B10
B11	exposée à l'humidité, instable, marches très usées.		X			B11
B12	appartements non occupés remplis de poubelle; murs, plafonds et sols en mauvais état		X			B12
B13	couverture non étanche (infiltrations logements dernier étage).		X			B13
B14	Murs périphériques en mauvais état et non isolés		X			B14
B15	Porte d'entrée cassée; portes palières dégradées.		X			B15
B16	Présence de signes d'humidité.		X			B16
B17		X				B17
B18		X				B18
B19		X				B19
B20	réseau anarchique, hors normes, fils dénudés		X			B20
B21						B21
B22	rampes et garde-corps cage escalier mal fixés; coursives dangereuses		X			B22
B23	plusieurs éléments en bois (planchers, escalier) mal fixés		X			B23
B24	cumul de poubelle dans les appartements vides		X			B24
B25		X				B25
B26	absence		X			B26
B27		X				B27
B28	logement rdc non raccordé; réseaux vétustes		X			B28
B29	absence		X			B29
B30	absence		X			B30
B 31	appartements vides non entretenus					
B 32						
B 33	poubelle; réseaux					
B 34	aucune maintenance					
B 35						B 35

Logement 1 – RDC, vacant

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

Situation				Absence				DANGER !			
				Note donnée				Coefficient			
				Note pondérée				Valeur maximale			
L1											
L2											
L3											
L4											
L5											
L6											
L7											
L8											
Sous total :				10	48						
L9											
L10											
L11											
L12											
L13											
L14											
L15											
Sous total :				0	30						
L16											
L17											
L18											
Sous total :				20	24						
L19											
L20											
L21											
L22											
L23											
L24											
L25											
L26											
Sous total :				14	24						
L27											
L28											
L29											
TOTAL TOTAL :				50	126						
Coefficient d'insalubrité :				0,40							
Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.											

Eléments influents	
Eclairage naturel pièces principales	
Structure	Organisation intérieure du logement
	Dimension des pièces
	Protection phonique
	Isolation thermique
	Etat des surfaces - Facilité d'entretien
Facteurs de risques spécifiques	Installation de combustion
	Evénement global du risque CO
	Touche, peinture au plomb, murex ...
	Risque manifeste sanitaire
	Prévention des chutes de personnes
Humidité & Aération	Adéquation des pièces
	Appréciation globale des manifestations d'humidité
Équipements	Réseau d'alimentation en eau potable
	Réseau d'évacuation des eaux usées
	Réseau électrique
	Réseau gaz
	Moyens de chauffage
	Cuisine ou coin cuisine
	Cabine d'ascenseur
	Salle de bain ou salle d'eau
Usage et entretien	Entretien des lieux - Propreté courante
	Usage des lieux - Mode d'occupation
	Sur-occupation

Interprétation:

Commentaires divers:

Observations détaillées:

	Remédialabilité				
	non éligible	éligible	difficilement éligible	non éligible	
L1 pièce séjour/ coin cuisine sombre					L1
L2 pièces en enfilade; WC/ SDB donnant directement sur coin cuisine					L2
L3					L3
L4					L4
L5					L5
L6 absence isolation phonique					L6
L7 absence isolation thermique					L7
L8 surfaces très dégradées : signes d'humidité					L8
L9					L9
L10					L10
L11					L11
L12					L12
L13					L13
L14					L14
L15					L15
L16 ventilation naturelle insuffisante					L16
L17 absence de ventilation contrôlée					L17
L18 signes de condensation et d'infiltration					L18
L19					L19
L20 non raccordé					L20
L21 vétuste					L21
L22					L22
L23					L23
L24 local exigé					L24
L25 très dégradé; vétuste					L25
L26 très exigée; vétuste					L26
L27 Aucun entretien					L27
L28 Logement squatté à plusieurs reprises					L28
L29					L29

Logement 2 – RDC

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

	Situation				Absence	DANGER !	Note donnée	Coefficient	Note pondérée	Valeur maximale
	bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise						
L1	x						0	x 8	0	24
L2		x					1	x 1	1	3
L3	x						0	x 1	0	3
L4	x						0	x 2	0	6
L5		x					1	x 1	1	3
L6		x					1	x 1	1	3
L7				x			3	x 1	3	3
L8				x			3	x 1	3	3
Sous total :										9 48
L9					x			x 1	0	SO
L10								x 1	0	SO
L11								x 1	0	SO
L12	x						0	x 2	0	6
L13	x						0	x 2	0	6
L14	x						0	x 1	0	3
L15	x						0	x 2	0	6
Sous total :										0 21
L16		x					1	x 2	2	6
L17			x				2	x 2	4	6
L18				x			3	x 4	12	12
Sous total :										18 24
L19	x						0	x 1	0	3
L20				x			3	x 1	3	3
L21				x			3	x 1	3	3
L22				x			3	x 1	3	3
L23				x	x		3	x 1	3	3
L24				x			2	x 1	2	3
L25	x						0	x 1	0	3
L26	x						0	x 1	0	3
Sous total :										14 24
L27	x									
L28	x									
L29	x									
TOTAL: TOTAL :										41 117

Coefficient d'insalubrité:

0,35

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Éléments influents

Éclairage naturel pièces principales

Structure	Organisation intérieure du logement	L2
	Dimension des pièces	surface habitable L3
		hauteur sous plafond L4
	Protection phonique	bruits extérieurs L5
		bruits intérieurs L6
	Isolation thermique	L7
	État des surfaces - Facilité d'entretien	L8

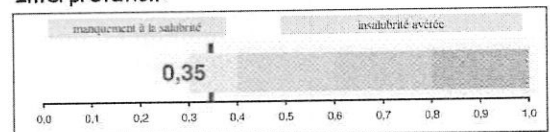
Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité L9
		arrivée air comburant L10
		évacuation produits de combustion L11
	Evaluation globale du risque CO	L12
	Toxiques: peintures au plomb, autres ...	L13
	Risque manifeste amiante	L14
	Prévention des chutes de personnes.	L15

Humidité et aération	Aération des pièces	pièces principales L16
		cuisine, pièces de service L17
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	L18

Équipements	Réseau d'alimentation en eau potable	L19
	Réseau d'évacuation des eaux usées	L20
	Réseau électricité	L21
	Réseau gaz	L22
	Moyens de chauffage	L23
	Cuisine ou coin cuisine	L24
	Cabinets d'aisance	L25
	Salle de bain ou salle d'eau	L26

Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	L27
	Usage des lieux . Mode d'occupation	L28
	Sur-occupation	L29

Interprétation:



Observations détaillées:

L1		X				L1
L2	logement petit; WC donnant sur pièce à vivre			X		L2
L3		X				L3
L4		X				L4
L5	absence isolation		X			L5
L6	absence isolation		X			L6
L7	absence isolation murs, plancher		X			L7
L8	murs moisis, sol lino dégradé		X			L8
L9						L9
L10						L10
L11						L11
L12		X				L12
L13		X				L13
L14		X				L14
L15		X				L15
L16	pas d'aération spécifique		X			L16
L17	présence de VMC,mais traces d'humidité (condensation) pièces humides		X			L17
L18	signes condensation; infiltrations bac à douche, murs périphériques moisis (parois froid)		X			L18
L19		X				L19
L20	réseau défectueux, mélangés		X			L20
L21	vétuste; hors normes; utilisation de nombreuses multiprises		X			L21
L22	présence bouteille gaz (plaque cuisson "camping")		X			L22
L23	absence; chauffage d'appoint		X			L23
L24	très exigu, mal équipé (absence plaques de cuisson)		X			L24
L25		X				L25
L26		X				L26
L27						L27
L28						L28
L29						L29

Logement 3 -

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

	Situation				Absence	DANGER !	Note donnée	Coefficient	Note pondérée	Valeur maximale	
	bonne	médiane	mauvaise	très mauvaise							
L1	x						0	x 8	0	24	
L2		x					1	x 1	1	3	
L3	x						0	x 1	0	3	
L4	x						0	x 2	0	6	
L5	x						0	x 1	0	3	
L6		x					1	x 1	1	3	
L7				x			3	x 1	3	3	
L8				x			3	x 1	3	3	
Sous total :										8	48
L9					x			x 1	0	SO	
L10								x 1	0	SO	
L11								x 1	0	SO	
L12	x						0	x 2	0	6	
L13	x						0	x 2	0	6	
L14	x						0	x 1	0	3	
L15	x						0	x 2	0	6	
Sous total :										0	21
L16		x					1	x 2	2	6	
L17				x			3	x 2	6	6	
L18				x			3	x 4	12	12	
Sous total :										20	24
L19	x						0	x 1	0	3	
L20				x			3	x 1	3	3	
L21				x			3	x 1	3	3	
L22					x			x 1	0	SO	
L23				x			3	x 1	3	3	
L24		x					1	x 1	1	3	
L25		x					1	x 1	1	3	
L26		x					1	x 1	1	3	
Sous total :										12	21
L27		x									
L28	x										
L29	x										
TOTAL: TOTAL :										40	114

Coefficient d'insalubrité:

0,35

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Éléments influents

Éclairage naturel pièces principales

Structure	Organisation intérieure du logement		L2
	Dimension des pièces	surface habitable	L3
		hauteur sous plafond	L4
	Protection phonique	bruits extérieurs	L5
		bruits intérieurs	L6
	Isolation thermique		L7
	Etat des surfaces - Facilité d'entretien		L8

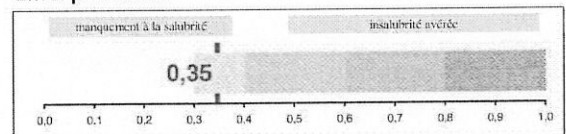
Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité	L9
		arrivée air comburant	L10
		évacuation produits de combustion	L11
	Evaluation globale du risque CO	L12	
	Toxiques: peintures au plomb, autres ...	L13	
	Risque manifeste amiante	L14	
	Prévention des chutes de personnes.	L15	

Humidité & Aération	Aération des pièces	pièces principales	L16
		cuisine, pièces de service	L17
	Appréciation globale des manifestations d'humidité		L18

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable	L19
	Réseau d'évacuation des eaux usées	L20
	Réseau électricité	L21
	Réseau gaz	L22
	Moyens de chauffage	L23
	Cuisine ou coin cuisine	L24
	Cabinets d'aisance	L25
	Salle de bain ou salle d'eau	L26

Usage et entretien	Entretien des lieux, Propreté courante	L27
	Usage des lieux, Mode d'occupation	L28
	Sur-occupation	L29

Interprétation:



Remédiabilité

rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable
-----------------	------------	--------------------------	----------------

Observations détaillées:

L1		X				L1
L2	pièces en enfilade			X		L2
L3		X				L3
L4		X				L4
L5		X				L5
L6	absence isolation phonique		X			L6
L7	absence isolation murs, plancher		X			L7
L8	sols très dégradés, notamment dans la sdb		X			L8
L9						L9
L10						L10
L11						L11
L12		X				L12
L13		X				L13
L14		X				L14
L15		X				L15
L16	pas d'aération spécifique, grille aération fenêtre double vitrage bouchée		X			L16
L17	présence de VMC cuisine, mais ne marche pas		X			L17
L18	signes infiltrations/ fuites carrelage salle de bain		X			L18
L19		X				L19
L20	réseau defectueux, vétustes		X			L20
L21	vétusté; hors normes; utilisation de nombreuses multiprises		X			L21
L22		X				L22
L23	absence; chauffage d'appoint		X			L23
L24	très exigu, mal équipé (absence plaques de cuisson)		X			L24
L25	locaux très dégradés		X			L25
L26	locaux très dégradés		X			L26
L27						L27
L28						L28
L29						L29

Logement 5 -

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

Situation				Note donnée	Coefficient	Note pondérée	Valeur maximale
bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise				
L1	x				0	x 8	0 24
L2	x				0	x 1	0 3
L3		x			1	x 1	1 3
L4	x				0	x 2	0 6
L5	x				0	x 1	0 3
L6		x			1	x 1	1 3
L7			x		3	x 1	3 3
L8				x	3	x 1	3 3
Sous total :						8	48
L9				x		x 1	0 SO
L10						x 1	0 SO
L11						x 1	0 SO
L12		x			1	x 2	2 6
L13	x				0	x 2	0 6
L14	x				0	x 1	0 3
L15	x				0	x 2	0 6
Sous total :						2	21
L16	x				0	x 2	0 6
L17		x			1	x 2	2 6
L18				x	3	x 4	12 12
Sous total :						14	24
L19	x				0	x 1	0 3
L20			x		3	x 1	3 3
L21			x		3	x 1	3 3
L22			x		3	x 1	3 SO
L23			x	x	3	x 1	3 3
L24			x		2	x 1	2 3
L25			x		2	x 1	2 3
L26			x		2	x 1	2 3
Sous total :						18	21
L27		x					
L28	x						
L29	x						
TOTAL: TOTAL :						42	114

Coefficient d'insalubrité:

0,37

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Eléments influents

Eclairage naturel pièces principales

Structure	Organisation intérieure du logement	L2
	Dimension des pièces	L3
	surface habitable	L4
	hauteur sous plafond	L5
	Protection phonique	L6
	bruits extérieurs	L7
	bruits intérieurs	L8
	Isolation thermique	L9
	Etat des surfaces - Facilité d'entretien	L10

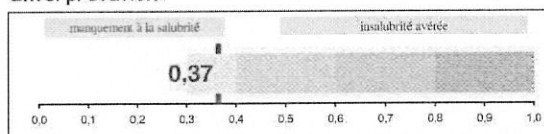
Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	L11
	installation, sécurité	L12
	arrivée air comburant	L13
	évaluation produits de combustion	L14
	évaluation globale du risque CO	L15
	Toxiques: peintures au plomb, autres ...	L16
	Risque manifeste amiante	L17
	Prévention des chutes de personnes.	L18

Humidité et Aération	Aération des pièces	L19
	pièces principales	L20
	cuisine, pièces de service	L21
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	L22

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable	L23
	Réseau d'évacuation des eaux usées	L24
	Réseau électricité	L25
	Réseau gaz	L26
	Moyens de chauffage	L27
	Cuisine ou coin cuisine	L28
	Cabinets d'aisance	L29
	Salle de bain ou salle d'eau	L30

Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	L31
	Usage des lieux . Mode d'occupation	L32
	Sur-occupation	L33

Interprétation:



Remédiableté

rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable
-----------------	------------	--------------------------	----------------

Observations détaillées:

L1		X				L1
L2						L2
L3	une des pièces principales <9m² (bail T2)	X				L3
L4		X				L4
L5		X				L5
L6	absence isolation phonique		X			L6
L7	absence isolation murs, plancher		X			L7
L8	sols et tapisseries murales très dégradés		X			L8
L9						L9
L10						L10
L11						L11
L12	présence de bouteille de gaz dans pièce sans entrée d'air contrôlée	X				L12
L13		X				L13
L14		X				L14
L15		X				L15
L16	pas d'aération spécifique, grille aération fenêtre double vitrage bouchée		X			L16
L17	pas d'aération contrôlé		X			L17
L18	signes infiltrations/ fuites carrelage salle de bain		X			L18
L19		X				L19
L20	réseau défectueux, vétustes		X			L20
L21	très vétuste; hors normes; utilisation de nombreuses multiprises		X			L21
L22	présence bouteille de gaz, installé sans colier de serrage (danger)	X				L22
L23	absence; chauffage d'appoint		X			L23
L24	très vétuste, dégradée		X			L24
L25	locaux très dégradés		X			L25
L26	locaux très dégradés, douche installée de façon anarchique,		X			L26
L27						L27
L28						L28
L29						L29

Logement 6 - [REDACTED]

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

Situation					Absence	DANGER !	Note donnée	Coefficient	Note pondérée	Valeur maximale	
bonne	médiane	mauvaise	très mauvaise								
L1	x						0	x 8	0	24	
L2				x			3	x 1	3	3	
L3	x						0	x 1	0	3	
L4	x						0	x 2	0	6	
L5	x						0	x 1	0	3	
L6			x				2	x 1	2	3	
L7				x			3	x 1	3	3	
L8		x					1	x 1	1	3	
Sous total :										9	48
L9			x				2	x 1	2	3	
L10			x				2	x 1	2	3	
L11				x			3	x 1	3	3	
L12		x					1	x 2	2	6	
L13	x						0	x 2	0	6	
L14	x						0	x 1	0	3	
L15	x						0	x 2	0	6	
Sous total :										9	30
L16	x						0	x 2	0	6	
L17				x			3	x 2	6	6	
L18			x				2	x 4	8	12	
Sous total :										14	24
L19	x						0	x 1	0	3	
L20			x				2	x 1	2	3	
L21				x			3	x 1	3	3	
L22				x			3	x 1	3	3	
L23				x			3	x 1	3	3	
L24		x					1	x 1	1	3	
L25	x						0	x 1	0	3	
L26	x						0	x 1	0	3	
Sous total :										12	24
L27	x										
L28	x										
L29	x										
TOTAL: TOTAL :										44	126

Coefficient d'insalubrité:

0,35

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Éléments influents

Eclairage naturel pièces principales

Structure	Organisation intérieure du logement	L2
	Dimension des surfaces habitables	L3
	pièces hauteur sous plafond	L4
	Protection phonique	L5
	bruits extérieurs	L6
	Isolation thermique	L7
	Etat des surfaces - Facilité d'entretien	L8

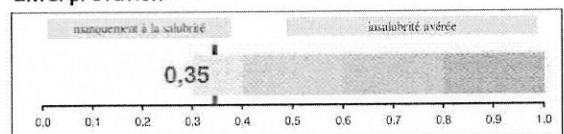
Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité	L9
		arrivée air comburant	L10
		évacuation produits de combustion	L11
	Evaluation globale du risque CO		L12
	Toxiques: peintures au plomb, autres ...		L13
	Risque manifeste amiante		L14
	Prévention des chutes de personnes.		L15

Humidité et aération	Aération des pièces principales	L16
	cuisine, pièces de service	L17
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	L18

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable	L19
	Réseau d'évacuation des eaux usées	L20
	Réseau électricité	L21
	Réseau gaz	L22
	Moyens de chauffage	L23
	Cuisine ou coin cuisine	L24
	Cabinets d'aisance	L25
	Salle de bain ou salle d'eau	L26

Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	L27
	Usage des lieux . Mode d'occupation	L28
	Sur-occupation	L29

Interprétation:



Remédiabilité

rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable
-----------------	------------	--------------------------	----------------

Observations détaillées:

L1		X				L1
L2	pièces en enfilade; WC donnant sur coin cuisine			X		L2
L3		X				L3
L4		X				L4
L5		X				L5
L6	absence isolation phonique; fenêtre donnant sur parties communes		X			L6
L7	absence isolation thermique			X		L7
L8	tapisseries vétustes; traces humidité plafond			X		L8
L9	utilisation en chauffage d'un appareil à combustion non raccordé		X			L9
L10	pas d'entrée d'air spécifique		X			L10
L11	appareil non raccordé		X			L11
L12	utilisation chauffage au pétrole		X			L12
L13		X				L13
L14		X				L14
L15		X				L15
L16		X				L16
L17	absence aération coin cuisine			X		L17
L18	traces d'infiltrations plafond pièce à vivre			X		L18
L19		X				L19
L20	réseau defectueux, vétustes		X			L20
L21	hors normes		X			L21
L22	bouteille de gaz; absence aération du local où se trouve la bouteille (coin cuisine)		X			L22
L23	existence de pièces non chauffées; usage chauffage d'appoint		X			L23
L24	très exigu		X			L24
L25		X				L25
L26		X				L26
L27						L27
L28						L28
L29						L29

Logement 8 -

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

Situation				Note donnée	Coefficient	Note pondérée	Valeur maximale
bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise				
L1	x				0	x 8	0 24
L2		x			1	x 1	1 3
L3			x		1	x 1	1 3
L4	x				0	x 2	0 6
L5	x				0	x 1	0 3
L6			x		2	x 1	2 3
L7				x	3	x 1	3 3
L8				x	3	x 1	3 3
Sous total :							10 48
L9				x	x 1	0 SO	
L10					x 1	0 SO	
L11					x 1	0 SO	
L12	x				0	x 2	0 6
L13	x				0	x 2	0 6
L14	x				0	x 1	0 3
L15	x				0	x 2	0 6
Sous total :							0 21
L16	x				0	x 2	0 6
L17				x	3	x 2	6 6
L18				x	3	x 4	12 12
Sous total :							18 24
L19	x				0	x 1	0 3
L20			x		2	x 1	2 3
L21				x	3	x 1	3 3
L22				x	3	x 1	3 3
L23				x	3	x 1	3 3
L24	x				0	x 1	0 3
L25	x				0	x 1	0 3
L26	x				0	x 1	0 3
Sous total :							11 24
L27		x					
L28	x						
L29	x						
TOTAL: TOTAL :							39 117

Coefficient d'insalubrité:

0,33

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Éléments influents

Éclairage naturel pièces principales

Structure	Organisation intérieure du logement	L2
	Dimension des pièces	surface habitable L3
		hauteur sous plafond L4
	Protection phonique	bruits extérieurs L5
		bruits intérieurs L6
	Isolation thermique	L7
	État des surfaces - Facilité d'entretien	L8

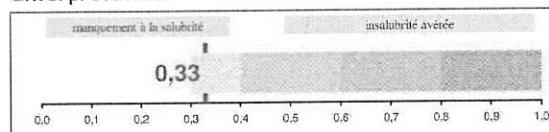
Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité	L9
		arrivée air comburant	L10
		évacuation produits de combustion	L11
		Evaluation globale du risque CO	L12
		Toxiques: peintures au plomb, autres ...	L13
		Risque manifeste amiante	L14
		Prévention des chutes de personnes.	L15

Humidité & Aération	Aération des pièces	pièces principales	L16
		cuisine, pièces de service	L17
		Appréciation globale des manifestations d'humidité	L18

Équipements	Réseau d'alimentation en eau potable	L19
	Réseau d'évacuation des eaux usées	L20
	Réseau électricité	L21
	Réseau gaz	L22
	Moyens de chauffage	L23
	Cuisine ou coin cuisine	L24
	Cabinets d'aisance	L25
	Salle de bain ou salle d'eau	L26

Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	L27
	Usage des lieux . Mode d'occupation	L28
	Sur-occupation	L29

Interprétation:



Remédiabilité

rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable
-----------------	------------	--------------------------	----------------

Observations détaillées:

L1		X				L1
L2	pièces en enfilade			X		L2
L3		X				L3
L4		X				L4
L5		X				L5
L6	absence isolation phonique; fenêtres donnant sur parties communes		X			L6
L7	absence isolation thermique murs, plafond		X			L7
L8	cloisons trouées, plafonds moisis (infiltrations)		X			L8
L9						L9
L10						L10
L11						L11
L12		X				L12
L13		X				L13
L14		X				L14
L15		X				L15
L16		X				L16
L17	VMC présente, mais défectueuse		X			L17
L18	infiltrations plafond (mauvais état supposé de la toiture)		X			L18
L19		X				L19
L20	réseau défectueux, vétustes		X			L20
L21	anarchique; fils dénudés		X			L21
L22	présence bouteille gaz		X			L22
L23	convecteurs électriques obsolètes et dangereux; chauffage d'appoint		X			L23
L24		X				L24
L25		X				L25
L26		X				L26
L27						L27
L28						L28
L29						L29

