

Le plomb dans les peintures

Quelles obligations pour les propriétaires ?

Septembre 2011



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



1 SOURCES D'INTOXICATION ET PATHOLOGIES

SOURCES D'INTOXICATION

Le plomb est un métal très présent dans notre environnement quotidien.

Dans l'habitat, il a été couramment employé dans la fabrication des peintures utilisées sur les murs et les huisseries des logements jusqu'à la fin des années 1940. Le dérivé du plomb le plus utilisé dans cette application est la céruse. Son usage offrait une bonne protection des supports ainsi qu'une bonne tenue des peintures. Bien que souvent recouvertes par d'autres revêtements (peintures, papiers peints) ne contenant pas de plomb, ces peintures peuvent se dégrader avec le temps et l'humidité (fuites, condensation du fait d'une mauvaise isolation et de défauts d'aération) : les écailles et les poussières ainsi libérées sont alors sources d'intoxication. Les jeunes enfants, du fait de leur comportement naturel (marche à quatre pattes, jeux au sol, doigts et objets portés à la bouche, etc.) peuvent ingérer volontairement ou involontairement ces particules de plomb. L'intoxication peut également survenir pour les occupants lors de l'exécution de travaux sans précaution suffisante (libération de poussière de plomb en grande quantité, nettoyage trop sommaire, etc.).



Les peintures anciennes à la céruse sont la principale source d'exposition au plomb dans les immeubles d'habitation. Il existe toutefois d'autres sources susceptibles de contribuer à l'exposition au plomb dans les logements parmi lesquelles :

- l'eau de boisson provenant du robinet, si celui-ci est raccordé à un réseau comprenant des canalisations en plomb,
- la proximité d'installations industrielles émettant ou ayant émis du plomb,
- l'apport de poussières par des personnes exposées professionnellement au plomb,
- la pratique de certains loisirs (la poterie ou le tir sportif, par exemple),
- l'utilisation, pour la cuisine ou le stockage des aliments, de céramiques d'origine artisanale émaillées avec des sels de plomb (certains plats à tajine par exemple) ou d'étains décoratifs contenant du plomb,
- l'utilisation de cosmétiques traditionnels à base de plomb (khôl, surma, tiro, etc.),
- l'utilisation de remèdes traditionnels contenant du plomb (le plomb et d'autres métaux sont fréquemment utilisés par diverses médecines traditionnelles, par exemple la médecine ayurvédique),
- l'utilisation d'objets ou de jouets en plomb ou recouverts de peinture au plomb, etc.



EFFETS SUR LA SANTÉ

L'ingestion répétée de plomb peut avoir divers effets toxiques. Les principaux organes cibles du plomb sont le système nerveux (en particulier, le système nerveux central, les reins et la moelle osseuse). Les manifestations de l'intoxication les plus fréquentes sont une détérioration intellectuelle, des troubles de l'humeur et de la personnalité, des altérations de la fonction rénale, un ralentissement du développement staturo-pondéral, une anémie, des douleurs abdominales et une constipation. L'ensemble des manifestations par le plomb est désigné par le terme de saturnisme. Les enfants, et plus particulièrement ceux âgés de moins de 6 ans, ainsi que les femmes enceintes constituent la population la plus exposée au risque d'intoxication par le plomb.

RÉGLEMENTATION

Si le saturnisme infantile a régressé au cours des dernières années, il demeure néanmoins un problème majeur de santé publique : on estime en effet à environ 4 400 le nombre d'enfants de 1 à 6 ans atteints de saturnisme en France métropolitaine. Les peintures contenant du plomb, couramment utilisées jusqu'à la moitié du 20^{ème} siècle dans l'habitat, constituent la principale origine des cas répertoriés. C'est pourquoi le dispositif législatif et réglementaire relatif à la politique de santé publique a renforcé en 2004 les mesures d'urgence et les mesures générales de prévention en matière de lutte contre le saturnisme lié à l'habitat.



Articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du code de la Santé Publique.
Articles L. 271-4 à L. 271-6 et R.271-1 à R.271-5 du code de la Construction et de l'Habitation.

2 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES D'HABITATION

Le code de la Santé Publique prévoit l'obligation pour les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1949, de produire, à différentes occasions, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP).



EN QUOI CONSISTE LE CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP) ?

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) consiste à **repérer les revêtements (et plus particulièrement les peintures) contenant du plomb, à décrire leur état de conservation et à dresser, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti.**

Le CREP comprend également (en annexe) une notice d'information rappelant notamment les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

Note : la recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.



Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Quels sont les bâtiments ou parties de bâtiments concernés ?

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) concerne les bâtiments à usage d'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties qui sont affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, il porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).



QUELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES VENDEURS ?

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique. A défaut de CREP en cours de validité lors de la signature de l'acte authentique de vente, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb.

Note : dans le cadre d'une vente d'un logement faisant partie d'un immeuble collectif d'habitation, le CREP porte uniquement sur les parties privatives affectées au logement.

Dans le cas où le CREP établit la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1 mg/cm²), il doit avoir été établi depuis moins d'un an avant la date de la promesse ou de l'acte authentique de vente. Si le CREP établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire, il n'y a pas lieu de faire établir un constat à chaque mutation. Le constat initial pourra donc être joint à chaque mutation.





QUELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ?

Depuis le 12 août 2008, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

A défaut de CREP dans le contrat de location, le bailleur peut engager sa responsabilité pénale pour non respect des obligations particulières de sécurité et de prudence.

Le CREP est établi aux frais du bailleur (nonobstant toute convention contraire).

Note : en habitat collectif, le CREP annexé au contrat de location ne porte que sur les parties privatives affectées à l'habitation.

A la date de la signature du contrat, le CREP doit avoir été établi depuis moins de six ans dans le cas où il met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1 mg/cm²). Si le CREP établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire, le constat initial pourra être joint à chaque contrat de location, sans qu'il y ait lieu d'en établir un nouveau.

QUELLES OBLIGATIONS POUR LES COPROPRIÉTAIRES ?

Indépendamment de toute transaction immobilière, toutes les parties communes des immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation et construits avant le 1^{er} janvier 1949, devaient avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) avant le 12 août 2008. Néanmoins, dans le cas où le CREP n'aurait pas encore été effectué, il doit être réalisé dans les meilleurs délais.

Un CREP portant sur les parties communes n'a pas de durée de validité. Il appartient en effet à la copropriété de veiller à l'entretien des revêtements des parties communes en particulier lorsque le CREP a révélé la présence de plomb.



Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb.



QUI EFFECTUE LES REPÉRAGES ?

Pour la réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP), les propriétaires doivent faire appel à des professionnels présentant un certificat de compétences.

Pour plus d'informations sur les diagnostiqueurs certifiés, consultez les sites Internet du ministère du Développement durable :

www.developpement-durable.gouv.fr

<http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr/index.action>



Ces professionnels, couramment appelés diagnostiqueurs, sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle. Enfin, ils ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé d'établir un CREP.

Afin d'établir le constat, le diagnostiqueur doit se rendre sur place, effectuer une visite exhaustive des locaux et réaliser des mesures de la concentration en plomb des revêtements. Dans certains cas, il peut recourir à des prélèvements de revêtement qui seront analysés en laboratoire. A la fin de l'intervention, il remet au propriétaire un rapport clair et précis permettant de localiser exactement les revêtements contenant du plomb. Une notice d'information sur les risques d'exposition au plomb est annexée à ce rapport.

Des sanctions sont prévues dans le code de la Construction et de l'Habitation pour les personnes qui établiraient les diagnostics demandés par la loi sans respecter les conditions de compétences, d'organisation, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance exigées. Des sanctions sont également prévues pour les propriétaires qui feraient appel, pour établir les diagnostics demandés par la loi, à des personnes qui ne respectent pas ces mêmes conditions. Il est donc indispensable, avant de faire réaliser un CREP, de s'assurer de la validité des certificats de compétence du diagnostiqueur et de son attestation d'assurance de responsabilité professionnelle.



Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.

QUELLES SUITES À DONNER AUX REPÉRAGES ?

Par le diagnostiqueur :

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est immédiatement transmis au directeur général de l'agence régionale de santé, par le diagnostiqueur, s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation du bâti (par exemple, plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou effondré, moisissures ou tâches d'humidité).

Par le propriétaire :

Dans tous les cas, si le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1 mg/cm²), le propriétaire doit :

- informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné (en leur remettant notamment une copie du CREP) ;

Note : Si des personnes, occupants ou professionnels du bâtiment, sont soumises à une intoxication par le plomb du fait de l'absence d'information sur ce risque (absence ou non communication du diagnostic), la responsabilité pénale du propriétaire peut être engagée.

- procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

Note : En application de l'article L1334-9 du code de la Santé Publique, la non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Ces travaux consistent en général à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés. Ils peuvent inclure le remplacement de certains éléments de construction ainsi que les opérations nécessaires à la suppression des causes immédiates de la dégradation des peintures (fuites, etc.).

En cas de vente, l'obligation de travaux est transférée au nouveau propriétaire. En cas de location, les travaux incombent au propriétaire bailleur. Pour les parties communes, il appartient à la copropriété de procéder aux travaux.

ATTENTION :

Tous les travaux susceptibles d'atteindre ou d'endommager les couches profondes de peinture, ou qui visent à les supprimer, présentent un risque d'exposition au plomb :

préparation des fonds, ouverture de fissures, grattage, ponçage, décapage, percements importants, démolition de cloison, etc. En aucun cas les jeunes enfants et les femmes enceintes ne doivent donc être présents pendant la réalisation des travaux. Il est également essentiel de prendre certaines précautions avant, pendant et après les travaux pour limiter au strict minimum les émissions de poussière :

- recouvrir la surface dégradée,
- isoler la zone de travail,
- prévoir des équipements de protection jetables,
- nettoyer la zone de travail au fur et à mesure.



Arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'article L.1334-2 du code de la Santé Publique.

Quelles aides financières ?

Une subvention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) peut être accordée aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants (sous conditions notamment de ressources) pour la réalisation d'un diagnostic technique, si celui-ci est suivi des travaux préconisés, ainsi que les travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris les finitions.

Pour plus d'informations : www.anah.fr

Dans votre logement, pour éviter la dégradation des peintures et plus particulièrement lutter contre l'humidité :

- ne pas boucher les ouvertures de ventilation,
- aérer quotidiennement,
- chauffer suffisamment en période froide.

Si du plomb est présent dans les poussières du logement et dans l'attente de travaux :

- nettoyer à l'humide chaque semaine les sols, les fenêtres et toutes autres surfaces où les poussières pourraient se déposer (balai à franges ou éponge humidifiés avec de l'eau tiède et un détergent).
Le matériel utilisé ne doit servir qu'à nettoyer les surfaces contaminées,
- laver fréquemment les jouets des enfants et veiller à la propreté des biberons et tétines qui pourraient tomber au sol.

**RECOMMANDATIONS
GÉNÉRALES**

Organismes à contacter :

- les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
- les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
- les Directions départementales des territoires et de la mer - DDT ou DDTM
- les Agences régionales de santé - ARS

Sites d'information :

- www.developpement-durable.gouv.fr
- www.sante-sports.gouv.fr

Plaquette réalisée en collaboration avec le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé

Septembre 2011

Conception et réalisation : MEDDL - OBEA Communication

crédits photos : Thinstock images © 2011



Direction Générale de l'Aménagement
du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de la Qualité
et du Développement Durable dans la Construction
Arche Sud
92055 La Défense Cedex
Tél. 01 40 81 21 22

