



Critères d'évaluation et mesures du risque d'exposition au plomb dans les peintures

Concentration de plomb dans le revêtement: obligation du propriétaire face au risque

- Pour identifier les revêtements contenant du plomb et évaluer le risque d'exposition, le diagnostiqueur
 - effectue des mesures sur chaque « unité de diagnostic », une unité de diagnostic étant un élément ou un ensemble d'éléments de la construction, présentant à priori un recouvrement homogène (plinthe, mur, ouvrant, dormant de fenêtre, porte, plafond, etc.)
 - décrit l'état de conservation du revêtement de ces unités de diagnostic
- Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm². Si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil: le diagnostic est dit positif.
- Ce résultat est alors rapproché de l'état de conservation pour classer le risque d'exposition au plomb contenu dans le revêtement de cette unité de diagnostic.
- Cette classification possède 4 catégories du risque le plus faible au plus élevé et certaines de ces catégories entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Objectif

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,
- décrire leur état de conservation
- repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Analyse des résultats

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître:

- 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),
- le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible)

• 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, selon l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb < au seuil		0	
Mesure de plomb ≥ au seuil	Non visible ou non dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb ≥ au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtement pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb ≥ au seuil	Etat dégradé	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et Obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien

Les facteurs de dégradation du bâti recherchés dans le CREP

- Au moins 1 pièce présente au moins 50% d'unités de diagnostic de type 3
- Toutes les pièces présentent au moins 20% d'unités de diagnostic de type 3
- Au moins 1 plancher ou 1 plafond menace de s'effondrer ou s'est en tout ou partie effondré
- Traces importantes de coulures, de ruissellement, d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce,
- Moisissures ou taches d'humidité sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce.

Si au moins un des facteurs est validé, le professionnel en charge du constat doit transmettre une copie du rapport à la préfecture dont le bien dépend, et doit en informer le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.