ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Absence d'informations relatives à l'humidité des logements

Question écrite n° 3353

Texte de la question

M. Bastien Marchive appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur le manque d'information dont disposent les particuliers sur le niveau d'humidité des logements lors d'une acquisition immobilière. À cette occasion, les propriétaires sont en effet tenus de produire un certain nombre de diagnostics, notamment relatifs à la performance énergétique, à l'exposition au plomb ou encore à la présence d'amiante, mais aucun ne concerne le taux d'humidité du logement mis en vente, quand bien même de nombreux biens sont concernés. Lors d'une enquête en 2013, l'Insee a déterminé qu'environ 20 % des logements présentent des signes d'humidité sur certains murs et 8,5 % subissent des infiltrations d'eau. Or la présence d'humidité entraîne un préjudice non seulement financier, en portant atteinte à la valeur du bien, mais aussi sanitaire, favorisant les problèmes de santé comme le développement et l'exacerbation de l'asthme, selon une expertise de l'Anses réalisée en 2016. Il faut noter enfin qu'un logement peut potentiellement être qualifié d'indécent en fonction de son taux d'humidité. En l'absence de diagnostic obligatoire, le particulier peut ne découvrir la présence d'humidité dans son logement qu'une fois la vente conclue ; il peut alors se trouver dans l'impossibilité d'occuper ce logement et ne dispose alors que de la voie judiciaire, souvent longue, coûteuse et de ce fait décourageante, pour obtenir réparation du vice caché auprès du vendeur. De plus, à l'heure de la rénovation énergétique, il semble opportun de bénéficier de ce diagnostic d'humidité pour éviter tout impact financier et matériel non anticipé sur les rénovations à effectuer. Il lui demande ainsi quels dispositifs l'État compte mettre en place pour permettre aux acquéreurs de bénéficier d'une information exhaustive sur la présence d'humidité dans leur logement.

Texte de la réponse

La présence d'humidité et de moisissures dans un bâtiment, qui ont des effets sur la santé respiratoire selon l'avis et le rapport de l'Anses de juin 2016, peut être liée ou non au bâti mais n'est intrinsèque ni à un climat ni à un type constructif. Cette humidité apparaît bien souvent à la suite d'un défaut de conception, d'un incident, d'un manque d'entretien du bâtiment ou de travaux inadaptés. Lors de travaux de rénovation ou de réhabilitation, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre doivent veiller à la prise en compte de toute source d'humidité et éviter les travaux ne respectant pas l'équilibre constructif du bâtiment ou ne permettant pas l'évaporation de l'eau (enduits étanches intempestifs, obturation des ventilations, non-respect de l'équilibre originel de la construction). D'autres facteurs non liés au bâti, comme la suroccupation ou le mode d'occupation du logement, peuvent également être à l'origine de production excessive de vapeur d'eau. C'est donc aux locataires, propriétaires, maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre qu'il appartient d'être vigilants et de respecter le bon fonctionnement du bâti vis-à-vis de l'humidité, d'une part en adaptant les éventuels travaux au mode de fonctionnement particulier du bâtiment et au comportement des occupants et, d'autre part, en surveillant et en entretenant régulièrement le bâtiment. A ce titre, les règlements sanitaires départementaux prévoient des dispositions concernant la propreté tant intérieure qu'extérieure des locaux d'habitation, le renouvellement de l'air, l'entretien des ouvrages d'évacuation des eaux usées ou pluviales, l'entretien des bâtiments et de leurs abords ou des gaines de passage des différents abords. Il s'agit en effet d'éviter tout excès d'humidité et les effets néfastes sur la santé des occupants ou la sécurité du bâti. En cas de vente immobilière, la jurisprudence actuelle reconnaît la responsabilité du propriétaire, ainsi que celle des intermédiaires professionnels (agent immobilier,

diagnostiqueur, notaire) dans le cadre de leur domaine respectif, en cas de dissimulation d'information ou de manquement à leurs obligations. Chacun est tenu au devoir d'information ou de conseil s'il a connaissance de la situation du bien vis-à-vis d'un désordre. Dans ce cadre, le Gouvernement n'envisage pas, à court terme, de modifier la réglementation actuelle sur le dossier de diagnostic technique fourni en cas de vente ou de location afin d'y inclure un nouveau diagnostic relatif à l'humidité, considérant que la jurisprudence permet la responsabilisation de chaque partie. Toutefois, le ministère va poursuivre sa participation à des actions de communication sur la qualité de l'air et le renouvellement de l'air dans les bâtiments, à l'attention du grand public et des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre. Des informations et des guides sont d'ores et déjà disponibles sur le site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (« Guide de la pollution de l'Air intérieur », « Les bons gestes pour un bon air » de l'Observatoire de la Qualité de l'Air intérieur) mais également sur le site internet www.batiment-ventilation.fr concernant les différents systèmes de ventilation ainsi que les normes, règles de l'art et bonnes pratiques à suivre pour ces systèmes.

Données clés

Auteur : M. Bastien Marchive
Circonscription : Deux-Sèvres (1re circonscription) - Renaissance
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 3353
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 22 novembre 2022, page 5556
Réponse publiée au JO le : 13 juin 2023, page 5398