

Synthèse des règles d'habitabilité

Salariés du secteur non agricole

Code du travail

- R4228-26** Interdiction formelle d'héberger des personnes dans les locaux affectés à un usage industriel ou commercial.
- Caractéristiques du logement :
- R4228-27**
- La surface et le volume habitables ne peuvent être inférieurs à 6m² et 15m³ par personne. Les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,90 mètre ne sont pas comptées comme surface habitable ;
 - Ils sont équipés de fenêtres ou autres ouvrants de surface transparente donnant directement sur l'extérieur et munis d'un dispositif d'occultation ;
 - Le travailleur doit pouvoir clore le logement et y accéder librement ;
 - Les locaux sont aérés de façon permanente.
- Santé et Sécurité :
- R4228-28**
- Les locaux doivent être chauffés (18°C min) et permettent d'éviter les condensations ;
 - Les installations électriques doivent être conformes ;
- R4228-31**
- Les revêtements des sols et des parois des locaux affectés à l'hébergement permettent un entretien efficace et sont refaits chaque fois que la propreté l'exige ;
- R4228-32**
- Locaux tenus dans un état constant de propreté (mise à disposition des moyens par l'employeur).
- Dortoirs :
- R4228-30**
- Les dortoirs doivent être non mixtes ;
 - Le nombre de personnes est limité à 6 par pièce ;
 - Les lits doivent être espacés de 80cm au moins les uns des autres ;
 - Les lits superposés sont interdits ;
- R4228-29**
- Chaque couple dispose d'une chambre ;
 - Chaque personne dispose pour son usage exclusif du mobilier nécessaires (exemple : penderies, commodes, étagères, etc.).
- Installations sanitaires :
- R4228-33**
- L'eau doit être potable et de température réglable ;
 - 1 lavabo pour 3 personnes ;
 - Des serviettes et du savon sont mis à la disposition des travailleurs hébergés ;
- R4228-35**
- 1 cabine de douche pour 6 personnes ;
- R4228-34**
- Des cabinets d'aisance sont installés à proximité des hébergements et sont équipés de portes pleines pouvant être fermées de l'intérieur ;
 - Les cabinets d'aisance doivent être aérés, facilement nettoyables et nettoyés au moins une fois par jour. Ils sont aménagés de manière à ne dégager aucune odeur. Ils sont équipés de chasse d'eau et pourvus de papier hygiénique.

Règlement sanitaire départemental

- Art 27** Interdiction formelle d'héberger des personnes dans des caves, sous-sol, combles ou dans des pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur.
- Taille du logement :
- Art 40.3**
- L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à 9m² ;

- Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7m² ;
- Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 9m² ;
- Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2m ne sont pas prises en compte ;
- La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20m.

Santé et Sécurité :

- Art 24 - L'air vicié doit être évacué directement à l'extérieur ou par les systèmes d'évacuation d'air vicié dont sont munies les pièces de service (cuisine, salle de bains, W.C.) ;
- Art 50 - Les installations de gaz doivent être conformes ;
- Art 31.1 - Les chaudières individuelles doivent être vérifiées annuellement ;
- Art 31.1 et 53 - Si le logement dispose d'un appareil de combustion, il doit respecter les normes en vigueur (état des conduits, ramonage périodique, aérations non obstruées et de section suffisante, etc.).

Sécurité incendie

De manière générale, il est prévu par l'article R111-13 du Code de la construction et de l'habitation que :

- « la disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.
- les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles. Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre. »

Toutefois, la réglementation en matière de sécurité incendie peut varier d'un logement à un autre en fonction de sa classification et de ses caractéristiques (date de construction, taille, nombre d'occupants, etc.) :

- Les bâtiments classés comme ERP (Etablissements Recevant du Public) du 1er groupe (1ère à la 4ème catégorie) et les établissements de 5ème catégorie avec des locaux à sommeil doivent faire l'objet d'un contrôle périodique par la commission de sécurité compétente. Leur niveau de sécurité est de ce fait suivi.
- Les bâtiments classés comme bâtiment d'habitation qui abritent un ou plusieurs logements, y compris les foyers, sont soumis à la réglementation applicable lors de la demande du permis de construire ou le cas échéant, lors de travaux de réhabilitation.

Enfin, l'arrêté du 5 février 2013 prévoit que chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier.