

Fevrier 2012

Lutte contre l'habitat indigne

Définition de la notion d'habitat indigne

Agence
départementale
pour l'Information
sur le Logement



Points clés à identifier...



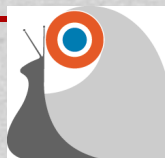
- Que recouvre le terme « habitat indigne » ?
- Quels acteurs sont susceptibles d'intervenir ?
- Comment se repérer dans les procédures ?



Historique : évolution vers une référence à des normes ...



- ❑ **Décret-loi 1935**, la lutte contre l'habitat insalubre est dévolue à l'Etat (= police spéciale du préfet)
- ❑ **Décret du 5 octobre 1953** institue le règlement sanitaire départemental obligatoire (RSD)
- ❑ **1998** : lutte contre le saturnisme infantile lié à l'habitat
- ❑ **Loi du 13 décembre 2000 (SRU)**
 - Refonte des dispositifs juridiques de lutte contre l'insalubrité et le péril
 - Obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent
- ❑ **Décret du 30 janvier 2002** sur la décence des logements mis en location
- ❑ **Ordonnance du 15 décembre 2005** relative à la lutte contre l'habitat indigne
- ❑ **Loi ENL du 13 juillet 2006** et décret 8 novembre 2006
- ❑ **Ordonnance du 11 janvier 2007** relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.
- ❑ **Loi du 25 Mars 2009** de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion



Définition de l'habitat indigne

(loi du 25.3.09 : art. 84 / loi du 31.5.90 : art. 4)



Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment :

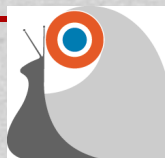
- **dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements exposent leurs occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé**

Sont donc visés :

- les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, tels que caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons... locaux précaires).

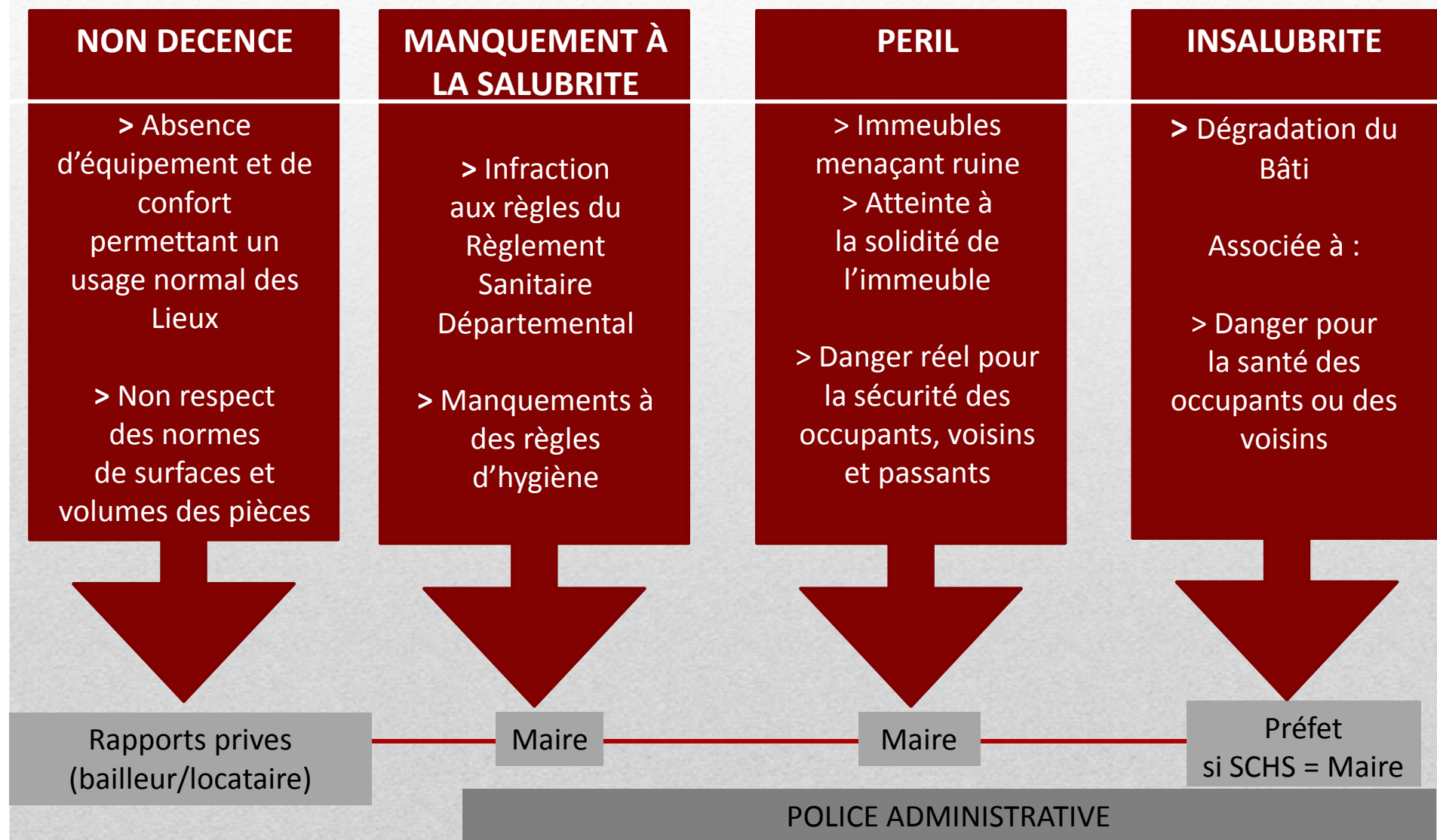
- les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité

- **et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires ou les préfets**







L'HABITAT INDIGNE POUR LES MAIRES

Le maire est un acteur essentiel de la lutte contre l'habitat indigne. De la procédure de manquements au règlement sanitaire départemental, aux cas graves d'habitat de péril ou en insalubrité, le maire est appelé à gérer les plaintes et à donner les suites nécessaires.

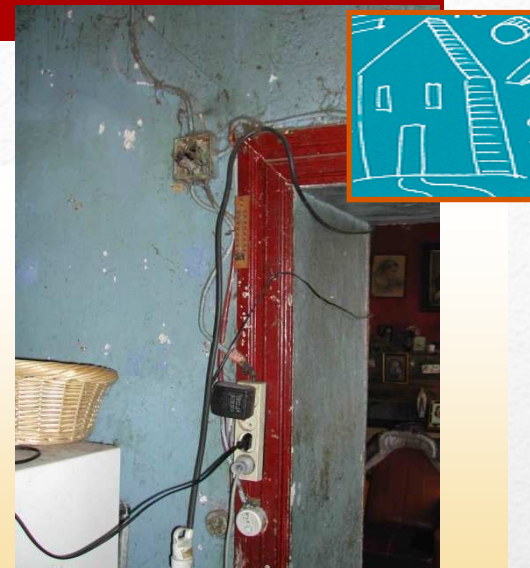


Distinction des notions



 Suroccupation	 Mauvais usage	 Vétusté	 Défaut d'entretien
<ul style="list-style-type: none">▪ Un logement est en suroccupation dès lors que la surface globale est inférieure à :<ul style="list-style-type: none">- personne isolée: 9m²- deux personnes: 16 m²- par personne supp: 9 m²- 70 m² pour 8 pers et + <p>Quel qu'en soit le responsable (propriétaire, gestionnaire ou l'occupant)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ utilisation anormale du logement pouvant conduire à une dégradation	<ul style="list-style-type: none">▪ usure normale d'un bien	<ul style="list-style-type: none">▪ défaillance du bailleur▪ défaillance du locataire





CAS PRATIQUES



Cas n°1 : location d'une cave en sous sol aménagée en T2



Que faire face à une telle situation?





→ **Le local est impropre à l'usage d'habitation**

Le Maire doit informer le préfet compétent en la matière.

Ce dernier prendra un arrêté et mettra en demeure la personne qui a mis à disposition ses locaux de faire cesser cette situation dans un délai précis.

L'arrêté est accompagné d'une interdiction définitive d'utiliser ces lieux aux fins d'habitation.

Le loyer est suspendu et il y a obligation de relogement

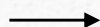


Cas n°2 : Le logement a été construit en 1948, les peintures sont écaillées, les locataires ont deux enfants de moins de 6 ans



Que faire face à cette situation?





Risque de saturnisme

Si le maire ne dispose pas de service communal d'hygiène et de la santé ses services doivent faire un signalement à l'ARS.

La présence de plomb rend le logement insalubre car il existe un risque important pour la santé.

L'arrêté d'insalubrité entraînera suspension des loyers et une obligation d'hébergement à la charge du propriétaire pendant la durée des travaux



Cas n°3 : Une famille de 5 personnes vit dans un logement de 33 m²



Que faire face à cette situation?



→ Situation de suroccupation



Pour accueillir 5 personnes, le logement devrait faire au moins faire 43 m²

Dans le cas où l'état de suroccupation est du fait du propriétaire ou gestionnaire, le maire ou un agent communal compétent constate cet état.

Ce constat est transmis au préfet qui prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'occupation en surnombre dans un délai précis.

L'arrêté lui impose d'assurer le relogement des personnes en surnombre ou de la totalité des occupants s'il s'agit d'une unité familiale

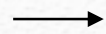


Cas n°4 : Logement présentant une ventilation, un convecteur, et des prises défectueuses



Que faire face à cette situation?





Non décence et non respect du RSD



Le locataire doit mettre en demeure par lettre RAR le bailleur d'effectuer les réparations. En cas de refus deux solutions :

- Saisir la commission de conciliation (facultatif) et à défaut d'accord le tribunal d'instance
- Informer le maire pour mettre en œuvre la procédure de manquement à la salubrité publique dans le cas où les désordres correspondent à une violation du RSD

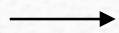


Cas n° 5 : Le logement présente un risque de chute de matériaux : tuiles, volets ...



Que faire face à cette situation?





Situation de péril



Il y a danger pour la sécurité publique.

Le maire est compétent en la matière. Il doit être informé par lettre RAR.

Celui-ci prendra si nécessaire un arrêté de péril

Péril ordinaire

Péril imminent



Cas n°6 : Logement avec infiltrations d'eau depuis la toiture, base des murs humide, et développement des moisissures



Que faire face à cette situation?





→ Situation d'insalubrité

Est compétent le maire si la mairie dispose d'un service communal d'hygiène et de la santé, dans le cas contraire c'est l'Etat qui est compétent (l'ARS)

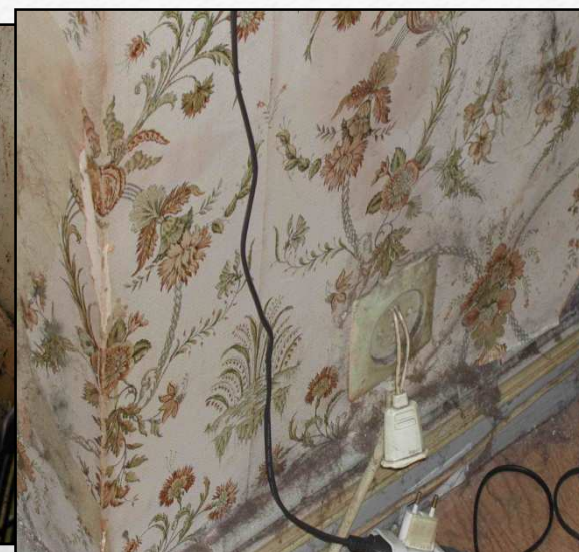
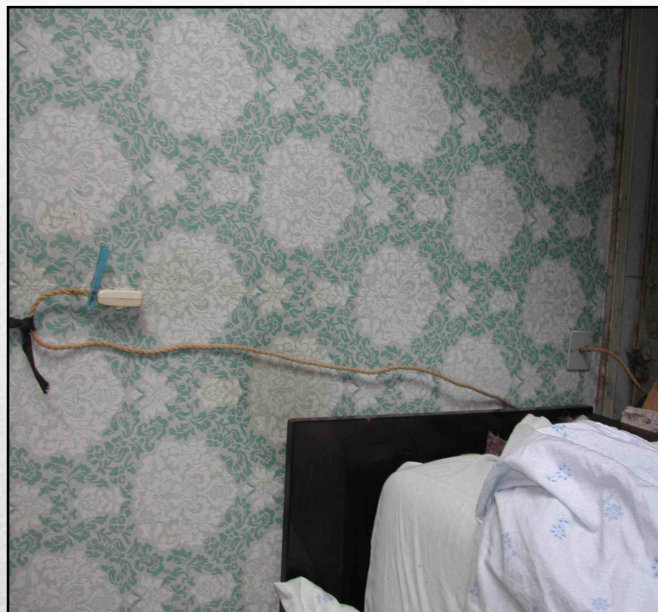
L'arrête d'insalubrité peut être remédiable et comporter une interdiction temporaire d'habiter ou être irrémédiable et comporter une interdiction définitive d'habiter

La procédure d'insalubrité offre à l'occupant une protection importante

Si l'humidité n'est pas associée à une dégradation du bâti, la situation relève du RSD ou de la non décence.

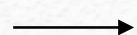


Cas n°7 : logement avec installation électrique vétuste et dangereuse (fils dénudés, fils pendants...)



Que faire face à cette situation?





Situation d'insalubrité ? RSD ? Non décence?

Est compétent le maire si la mairie dispose d'un service communal d'hygiène et de la santé.

Si le maire estime que la situation relève d'une insalubrité, alors il saisira l'ARS

L'arrête d'insalubrité peut être remédiable et comporter une interdiction temporaire d'habiter ou être irrémédiable et comporter une interdiction définitive d'habiter

La procédure d'insalubrité offre à l'occupant une protection importante



Cas n°8 : présence d'insectes dans le logement



Que faire face à cette situation?



→ Manquement à la salubrité publique ou non décence



Le manquement à la salubrité publique est caractérisé par une infraction au règlement sanitaire départemental

Il faut saisir le maire, ayant compétence en ce domaine, celui-ci après intervention des services municipaux venus constater les désordres, mettra en demeure le propriétaire d'effectuer les réparations nécessaires, s'il ne remédie pas à la situation le maire dresse un procès verbal d'infraction



Cas n° 9 : Logement avec une installation de chauffage non réglementaire et une VMC dangereuse



Que faire face à cette situation?



→ Situation d'insalubrité



Il y a un risque d'intoxication pour les occupants.

C'est donc la procédure d'insalubrité qui est applicable puisqu'il y a danger pour la santé.

Les autorités compétentes sont le maire (si la mairie possède un SCHS) ou l'ARS



L'OUTIL DISPONIBLE

LE PÔLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

PDLHI

SES OBJECTIFS

- REPÉRER
 - TRAITER
-

Ses partenaires

- L'Etat
- Le Conseil Général
- La CUGT
- Le SICOVAL
- La CAM
- La ville de Toulouse
- La communauté de communes du Saint Gaudinois

- La CAF31
- L'ADIL31
- L'UDAF
- La MSA31
- Le SCHS de Toulouse
- L'ARS (agence régionale de santé)
- ...

Niveau de repérage

PDLHI

Lieu de centralisation des signalements

Examen et suivi des signalements

Indécence

**DIAGNOSTIC
ETABLI**

**Insalubrité
avérée**

**Procédure adaptée
et exercice des
pouvoirs de police**

**Accompagnement
de la collectivité**

**Partenariat
avec les
services sociaux**

**Réhabilitation
avec l'Anah si
éligible**

Liens internet utiles



- <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>
- [http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Le pouvoir des maires Mise en page A4 site PNLHI-2.pdf](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Le_pouvoir_des_maires_Mise_en_page_A4_site_PNLHI-2.pdf)
- <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/vade-mecum-a25.html>
- <http://www.qr-habitatindigne.fr/>
- <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/des-analyses-techniques-et-r7.html>
- <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2011/biens-sans-maitre-biens-abandonnes/biens-sans-maitre-biens-abandonnes/>



Liens internet utiles



- [http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/86 Guide relogement oct 2009 cle5ba616.pdf](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/86_Guide_relogement_oct_2009_cle5ba616.pdf)
- <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/note-technique-relative-aux-a31.html>
- <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/guide-pratique-relatif-a-la-a29.html>

