

# L'Habitat indigne

Les notions



# Habitat indigne

Ensemble des situations qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité de leur occupant

Généralement l'habitat indigne englobe :

- les situations d'insalubrité,
- les situations de péril,
- les situations de suroccupation d'un logement,
- les situations de locaux impropres à la destination d'habitation,
- les situations de manquements à la salubrité publique,

Certains intègrent la non décence, ainsi que le mauvais usage et le défaut d'entretien



## DÉFINITION DE LA LOI (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25.03.09

« 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 lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »



## NON DECENCE

- Absence d'équipements et de confort permettant un usage normal des lieux
- Non respect des normes de surfaces et volumes des pièces
- Atteinte manifeste à la sécurité physique ou à la santé des occupants

## MANQUEMENT A LA SALUBRITE

- Infraction aux règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- Manquements aux règles d'hygiènes

## PERIL

Immeubles menaçant ruines

- Atteinte à la solidité de l'immeuble
- **Danger réel pour la sécurité** des occupants, voisins et passants

## INSALUBRITE

→ Dégradation du bâti

Associée à :

- **Danger pour la santé** des occupants ou des voisins

## MAUVAIS USAGE

Utilisation anormale du logement par l'occupant pouvant conduire à une dégradation

## DEFAUT D'ENTRETIEN

Peut être le fait du bailleur ou le fait de l'occupant

## SUROCCUPATION

Un logement est en suroccupation dès lors que la surface globale est inférieure à :

- 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule
- 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes
- 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire
- 70 m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus

## LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION

Local qui ne présente pas les caractéristiques pour être considéré comme un logement



# La non décence

Cette notion ne s'applique que dans les relations propriétaire / locataire

## Définition (loi SRU 13 décembre 2000, art. 187-II,2)

- ✓ Un logement **décent** est un logement qui ne présente pas de risques manifestes pour la santé ou la sécurité physique.
- ✓ Le logement doit comporter les éléments d'équipements nécessaires à sa destination. *(Ils sont précisés par le décret du 30 janvier 2002)*
- ✓ L'obligation de délivrer un logement décent concerne tous les logements à usage d'habitation principale.



## Le décret pose trois axes caractérisant la non décence

### 1. **Absence d'équipement permettant un usage normal des lieux**

*ex : absence d'installation en eau potable, d'évacuation des eaux ménagères, de chauffage normal, de cuisine ou coin cuisine, de WC, de baignoire ou douche aménagée. Le réseau électrique doit permettre un éclairage suffisant et le fonctionnement des appareils ménagers courants*

L'accès difficile et dangereux à un équipement = absence par la jurisprudence

### 2. **Non respect des surfaces et volumes des pièces**

Il faut au moins :

- soit une pièce principale de surface habitable d'au moins 9 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m20*
- soit une pièce d'un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>*

### 3. **Atteinte à la sécurité physique et la santé des occupants**

*Le logement doit assurer le clos et le couvert, le gros œuvre doit être en bon état d'entretien et de solidité.*

*Les réseaux d'électricité, de gaz, les équipements de chauffage, la production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement.*

*Le renouvellement de l'air et l'éclairage naturel doit être suffisant.*

**Les désordres ne doivent pas être dus au mauvais entretien du logement par le locataire**

# La salubrité publique (Infraction au RSD)

Au titre **de sa police de salubrité publique**, le maire est compétent pour connaître des violations aux règles d'hygiènes telles que les infractions au règlement sanitaire départemental

Le manquement à ces règles n'entraîne pas un danger grave et imminent (la propreté, accumulation de détritrus, humidité, logement en cave, ouvertures, ventilations, éclairage, eaux pluviales...)

Les critères de décence et ceux du RSD sont parfois similaires.



# L'insalubrité

**L'insalubrité** regroupe les situations où **il y a danger pour la santé** des occupants ou des voisins


L'insalubrité comprend les situations d'habitat les plus dégradées

Cette notion englobe notamment le **saturnisme**, caractérisé par :


- présence de plomb accessible dans les peintures ou revêtements dégradés,
- présence d'enfants de moins de 6 ans,

Si les deux conditions sont réunies, il y a un risque pour la santé, la procédure d'insalubrité peut être lancée.

Deux sortes d'insalubrités



**remédiable** lorsque des travaux de remise aux normes sont possibles.



**irrémédiable** lorsque la réparation des désordres serait plus coûteuse que la reconstruction du logement lui-même





# Le péril

**Le péril** regroupe les situations où **il y a danger pour la sécurité** publique des passants, voisins ou occupants du fait de la dégradation d'un bâtiment.

Cette procédure s'applique à l'état de ruine d'un bâtiment dont divers éléments menacent de s'effondrer

Le danger doit émaner de l'édifice lui-même et non d'un événement naturel extérieur

Deux types de péril



**ordinaire** lorsque le danger n'est pas susceptible de se réaliser dans un avenir immédiat



**imminent** lorsque le danger est susceptible de se réaliser dans un avenir immédiat



# Les autres notions

## La suroccupation

Les locaux ne peuvent être mis à disposition dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation

Cette hypothèse vise les situations de suroccupation du fait du bailleur, elle ne vise pas le surpeuplement provoqué par les occupants eux-mêmes

**Le préfet** est compétent pour mettre fin à cette situation.

Il va mettre en demeure la personne à l'origine de la mise à disposition de tels locaux de faire cesser cette occupation

Cette mise en demeure se fait par arrêté, elle est accompagnée de la suspension des loyers et de l'obligation pour la personne à l'origine de cette situation de reloger l'occupant.



# Les autres notions

## Les locaux impropres à l'habitation

Sont considérés comme des locaux impropres à l'habitation les caves, les sous sols, pièces dépourvues d'ouvertures extérieures ...

Ces locaux sont interdits à l'habitation

L'autorité compétente est **le préfet**

Il va mettre en demeure la personne à l'origine de la mise à disposition de tels locaux de faire cesser cette occupation.

Cette mise en demeure se fait par arrêté, elle est accompagnée de la suspension des loyers et de l'obligation pour la personne à l'origine de cette situation de reloger l'occupant.



# L'habitat indigne

Les procédures



# Procédure de non décence

## Relève des rapports privés propriétaire / locataire

**Inform**er le bailleur des désordres touchant le logement



**Mettre en demeure** le bailleur, par lettre RAR, d'effectuer les travaux



A défaut de réponse,

Possibilité de **saisir** la commission départementale de conciliation

Son but est d'essayer de trouver un accord entre propriétaire et locataire.

Elle est saisie par lettre RAR adressée à son secrétariat



A défaut de conciliation,

**Possibilité de saisir** le Tribunal d'instance

En vue d'obtenir :

- exécution des travaux sous astreintes
- réduction ou suspension des loyers
- obtention de dommages et intérêts



# Procédure d'infraction aux règles de salubrité publique

Relève de la police de salubrité publique du maire

**Inform**er et mettre en demeure le bailleur



**Saisir le maire** compétent en matière de salubrité publique par lettre RAR



Le maire va envoyer un agent pour constater s'il y a infraction aux règles d'hygiènes  
Si c'est le cas, le maire adresse une mise en demeure au responsable des désordres  
Si le responsable ne régularise pas la situation, le maire peut dresser **un procès verbal d'infraction**



# Procédure d'insalubrité

## Relève des pouvoirs du préfet et du maire

Information et mise en demeure du bailleur



Le **signalement** (peut être fait par toute personne ayant connaissance de la situation)

Pour les communes non dotées de SCHS auprès de l'ARS ou au PDHI



Un agent se rend sur place **pour évaluer** l'état du logement. S'il y a insalubrité, un rapport est établi et transmis au préfet



Le préfet demande l'**avis au CODERST**, conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques



Le préfet prend un **arrêté d'insalubrité** soit **remédiable** ou **irrémédiable**



# Procédure de Péril

## Relève des pouvoirs de police du maire

Information et mise en demeure préalable du bailleur



Signalement de la situation au maire par l'occupant ou toute autre personne (lettre RAR)

Le maire envoie les agents compétents pour vérifier l'état de l'immeuble



### En cas de péril ordinaire :

**Phase de discussion** : information du propriétaire qui présente ses observations sous un mois



Lorsque la phase de discussion **n'aboutit pas**, le maire prend un arrêté de péril ordinaire qui comprend :

- l'exécution de travaux
- interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux

### En cas de péril imminent :

le maire **saisit en référé le tribunal administratif** pour la désignation d'un expert qui constate l'urgence et détermine les mesures à prendre



le maire prend un arrêté de péril imminent qui comprend :

- les mesures prises pour faire cesser le danger (travaux, démolition ...)
- l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux





# L'habitat indigne en pratique



# Le rôle des travailleurs sociaux en matière d'habitat indigne

## Essentiellement un rôle de signalement

Il est préférable d'effectuer le signalement avec l'accord de l'occupant ou l'inciter à opérer ce signalement lui-même en lui indiquant les intervenants susceptibles de l'aider dans ses démarches (Le pôle départemental ou l'ADIL pour l'accompagnement juridique).

- 1. S'assurer que l'occupant locataire a prévenu son bailleur des désordres**
- 2. L'aider à remplir la fiche ROL**
- 3. Le renvoyer vers le service compétent**



Face à un propriétaire occupant il est indispensable de lui faire prendre conscience du danger que peut présenter pour lui son logement et le guider vers les **organismes compétents (Anah, Pact...) ou le PDHI**

### **Lutter contre les idées reçues :**

Le fait de signaler le mauvais état d'un logement **n'entraîne pas résiliation du bail**

Le fait de signaler n'est contraire au secret professionnel.

**Ne pas le faire = non assistance à personne en danger et vulnérable => poursuite pénale si décès avec la qualification** de « faute caractérisée exposant autrui à un risque d'une particulière gravité qu'on ne peut ignorer » article 121-3.

Le fait de signaler la non décence d'un logement ou son insalubrité **n'entraîne pas de mesures type mesure de placement des enfants**

**La non décence du logement n'entraîne pas suspension automatique des aides au logement** mais seulement du tiers payant (versement direct au bailleur)





## Situations réelles



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



**Que peut on faire face à une telle situation?**

Locaux impropres à l'habitation = **compétence préfet**





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 peut on faire face à cette situation?**

Risque de saturnisme : **Signalement à l'ARS** ou à la mairie si elle possède un service communal d'hygiène et de la santé.



### Cas n°3 : Une famille de 5 personnes vit dans un logement de 33 m<sup>2</sup>



### Que faire face à cette situation?

Locaux impropres à l'habitation = compétence CAF + préfet



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



## Que peut on faire face à cette situation?

Manquement aux règles d'hygiène et à la non décence d'un logement :

**Compétence du maire et relève des rapports locatifs**





## Cas n° 5 : Le logement présente un risque de chute de matériaux



Que peut on faire face à cette situation?

Situation de péril : **police spéciale du maire**



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



Que peut on faire face à cette situation?

SITUATION D'INSALUBRITÉ : **Compétence du Maire si SCHS ou dans le cas contraire l'ARS (signalement au PDHI)**



## Cas n° 10 : Logement avec une installation de chauffage non réglementaire et une VMC dangereuse



### Que doit on faire face à cette situation?

Danger imminent (risque d'intoxication ou d'explosion) =

**Compétence partagée entre Préfet pour l'arrêté et Maire pour l'exécution**



# Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

## Le rôle du PDLHI

- **Aider au repérage des logements concernés**

*En s'appuyant sur les intervenants de terrain de l'ensemble des partenaires*

- **Recueillir, analyser et orienter les signalements**

*Par la cellule opérationnelle du PDLHI*

- **Accompagner la mise en œuvre des procédures administratives et/ou civiles**

*Par un appui et conseil auprès des maires pour ce qui relève de leurs compétences*

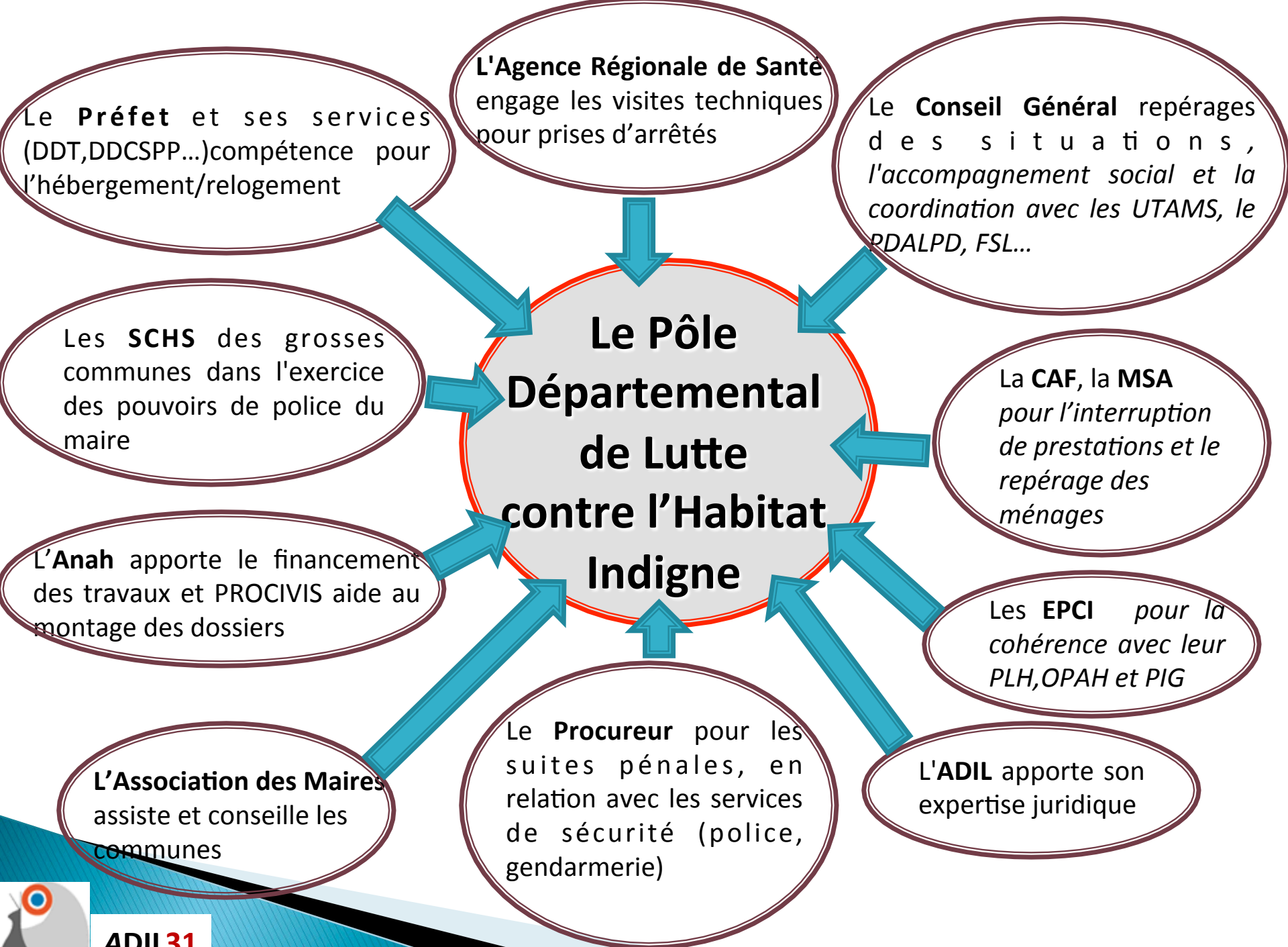
- **Veiller au respect des droits des occupants**

- **Mener les procédures à termes**

*Travaux d'office, hébergement, relogement,...*

*Le PDLHI a également vocation à être un observatoire de l'habitat dégradé dans le département dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées*





Merci pour votre attention

