



Guide habitat



à l'usage des Maires



2009

DRASS et DDASS d'Ile-de-France
Groupe Habitat Santé



Sommaire

Principes généraux	4
Synoptique général relatif au traitement des plaintes en matière d'habitat	8
Synoptique relatif au traitement des situations d'urgence	10
Situations relevant de la compétence du maire	
FICHE 1 L'appréciation de l'état d'un logement	12
FICHE 2 Le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité	15
FICHE 3 Le péril	18
FICHE 4 Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation	21
Situations relevant des compétences du maire et du préfet	
FICHE 5 Les hôtels meublés	24
FICHE 6 Les autres risques sanitaires	25
Situations relevant de la compétence du préfet	
FICHE 7 Les procédures d'insalubrité	30
Autres situations	
FICHE 8 Les droits et devoirs des locataires et des propriétaires	34
FICHE 9 La décence	35
FICHE 10 Les aides financières en matière d'habitat	36
FICHE 11 Les dispositions pénales	37
Contacts	40
Glossaire	41
Annexes	42

Principes généraux

La qualité de l'habitat est un élément déterminant de santé pour son occupant et un élément essentiel d'intégration sociale.

La mise en place d'une politique d'amélioration de l'habitat, pour être pertinente, doit prendre en compte l'ensemble des contraintes sanitaires, sociales et techniques, notamment en ce qui concerne les publics déjà fragilisés pour lesquels il importe de ne pas cumuler les difficultés.

Cependant, une action efficace pour améliorer les lieux de vie ne peut être engagée qu'avec la mutualisation des compétences : ainsi, la loi régit le rôle de chacun dans l'éradication de l'habitat indigne.



Ce guide a pour objectif de présenter les opérations à mener pour faire face aux différentes situations que vous pourriez rencontrer et reprend chaque étape du traitement d'une plainte par fiche thématique. Il peut être largement complété par les renseignements et documents (notamment le vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » comportant des modèles d'actes pour chaque procédure) disponibles sur le site internet du pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) : www.habitatindigne.logement.gouv.fr

L'appréciation de l'état d'un logement (Fiche 1) et le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité (Fiches 2)

Les règles d'hygiène, applicables aux conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, sont fixées dans chaque département par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) approuvé par arrêté préfectoral. Pour toute plainte relevant du RSD, le maire est compétent et doit intervenir, conformément aux dispositions des articles L. 2212-1, L. 2212-2 et L. 2215-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), qui lui confèrent le soin d'«assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques». A ce titre, il appartient au maire d'instruire un certain nombre de plaintes, relevant directement de ses pouvoirs de police générale. En cas de danger grave et imminent, le maire pourra prendre un arrêté motivé mettant en demeure le propriétaire ou l'occupant, selon les cas, d'exécuter toute autre mesure que celle prévue par la réglementation dès lors qu'elle est adaptée aux circonstances (travaux, mesures de protection, évacuation d'un immeuble en cas de risque imminent,...).

La procédure de péril (Fiche 3)

Le traitement de la situation des bâtiments menaçant ruine est également une compétence du maire au regard des menaces pour la sécurité publique, conformément à son pouvoir de police spéciale édicté par le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 511-2 et L. 511-3 du CCH).

Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (Fiche 4)

Lorsque des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement (art. L.129-1 à L.129-7 du CCH).

Les hôtels meublés (Fiche 5)

La loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a donné un statut légal aux occupants de ces établissements (art. L. 632-1 à L. 632-3 du CCH) en instituant un régime locatif, avec obligation d'établir un contrat écrit d'un an renouvelable à la demande des résidents, assorti de délais de préavis avant congé.

Le maire est compétent dans le domaine de la sécurité des établissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergement (art. L.123-3 du CCH). Sa police spéciale en matière de péril s'applique également de plein droit.

Enfin les hôtels meublés sont concernés par la police spéciale de l'insalubrité détenue par le préfet, réglementée par le Code de la Santé Publique (CSP).

Les autres risques sanitaires (Fiche 6)

De nombreux facteurs peuvent participer à la dégradation des lieux de vie. Aux traditionnels dysfonctionnements liés à la structure ou à l'équipement des bâtiments (présence d'humidité, chauffage inadapté, manque d'isolation, défaut de ventilation,...), viennent parfois s'ajouter des risques spécifiques tels que l'amiante, le plomb ou le monoxyde de carbone ; ce dernier pouvant nécessiter la mise en place de mesures d'urgence.

L'accumulation de déchets, l'existence d'un danger ponctuel imminent pour la santé publique et la présence d'animaux ou nuisibles peuvent également constituer un risque pour la santé des occupants ou des riverains. Ces aspects sont réglementés par le Code de l'Environnement, le CGCT et le CSP selon les cas.

Les procédures relevant de la police du préfet (Fiche 7)

A - L'insalubrité due à des manquements sévères à l'hygiène

Quand l'état d'une habitation s'avère **dangereux pour la santé des occupants** ou du voisinage, les dispositions du CSP relatives à l'habitat insalubre, relevant du pouvoir de police spéciale du préfet, s'appliquent. La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) ou le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) sont chargés de mettre en œuvre la procédure qui nécessite la saisine pour avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST), après enquête ou démarche technique adaptée. La déclaration d'insalubrité est prise par arrêté préfectoral et peut prescrire l'interdiction définitive d'habiter, si l'immeuble a été déclaré « insalubre irrémédiable », ou l'interdiction temporaire, si nécessaire tant que les travaux n'ont pas été réalisés.

B - Les autres procédures d'insalubrité

Il existe également d'autres procédures réglementées par les dispositions du CSP :

- 1 - lorsque les locaux s'avèrent être des caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou impropres par nature à l'habitation (abri de jardin, garage,...), la DDASS ou le SCHS sont saisis pour mise en œuvre de l'article L. 1331-22 du CSP.
- 2 - lorsque les conditions d'utilisation de locaux présentent un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, la DDASS ou le SCHS sont saisis pour mise en œuvre de l'article L. 1331-24 du CSP.
- 3 - en cas de suroccupation manifeste du logement, la DDASS ou le SCHS sont saisis pour mise en œuvre de l'article L. 1331-23 du CSP.

Les droits et devoirs des locataires et propriétaires (Fiche 8) et la décence (Fiche 9)

Le propriétaire et le locataire d'un logement ont tous deux des obligations définies par la loi du 6 juillet 1989. Concernant les réparations, le principe est que le propriétaire prend en charge les réparations importantes et celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure ; tandis que les menues réparations et réparations d'entretien sont du ressort du locataire.

Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (cf. Annexes).

Les aides financières en matière d'habitat (Fiche 10)

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux peuvent, sous certaines conditions, bénéficier des conseils et subventions de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Général et du Conseil Régional (diagnostics plomb).

Les dispositions pénales (Fiche 11)

Dans les cas les plus graves où les propriétaires ne respectent pas leurs obligations envers les occupants, il peut être nécessaire d'engager des poursuites pénales afin que les infractions qui mettent en cause la santé, la sécurité mais aussi la dignité des personnes soient réprimées. Des sanctions sont prévues dans le Code de Procédure Pénale (CPP), le CCH et le CSP. (cf. sur le site internet du PNLHI : Guide pénal « habitat indigne » et actes de la journée nationale d'échanges « la lutte contre l'habitat indigne : quelles réponses pénales ? »)

L'accompagnement social des occupants

A - Généralités

Dans le cadre de l'habitat indigne, la résolution des situations de grande précarité passe par un accompagnement adapté des occupants (accueil, écoute, information, orientation, aide à l'accès aux droits, soutien, ...). Les structures mises en place par chacun des départements d'Ile-de-France peuvent participer à cet accompagnement :

Paris :	Centres d'action sociale (1 section par arrondissement),
Seine-et-Marne :	Maisons des solidarités (MDS)
Yvelines :	Espaces territoriaux (ET),
Hauts-de-Seine :	Circonscriptions de vie sociale (CVS),
Seine-Saint-Denis :	Circonscriptions du service social départemental,
Val-de-Marne :	Centres communaux d'action sociale (CCAS),
Val d'Oise :	Circonscriptions du service social départemental.

B - L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

Les mesures d'accompagnement social lié au logement constituent l'une des formes d'action du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) géré par les Conseils Généraux (CG).

Il s'agit d'une aide éducative ponctuelle, décidée par la commission locale de l'habitat et exercée par un travailleur social spécialisé pour : faciliter et négocier l'accès à un logement, permettre le maintien dans le logement par un soutien à la gestion du loyer et des charges, favoriser l'insertion du locataire dans le logement (bonne utilisation du logement, des équipements) et permettre des relations satisfaisantes avec le propriétaire et le voisinage.

Les demandes sont à formuler par les intéressés auprès de leur assistante sociale, des structures évoquées dans le paragraphe précédent ou de leurs bailleurs dans le parc public.

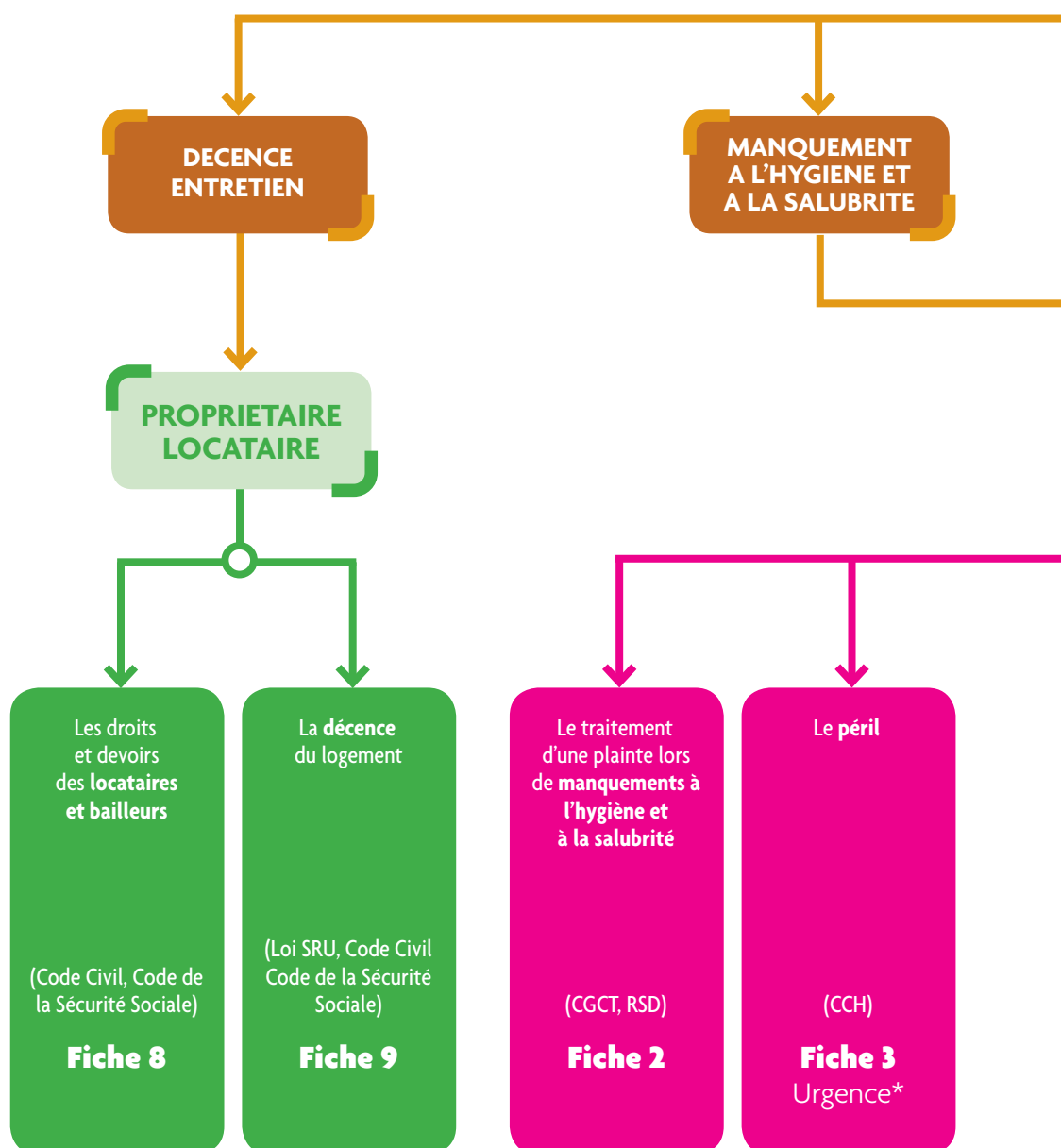
Sont prioritaires, les personnes ou familles : sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, logées dans des taudis ou des habitats insalubres, précaires ou de fortune, confrontées à un cumul de difficulté.

Le Droit au Logement Opposable (DALO)

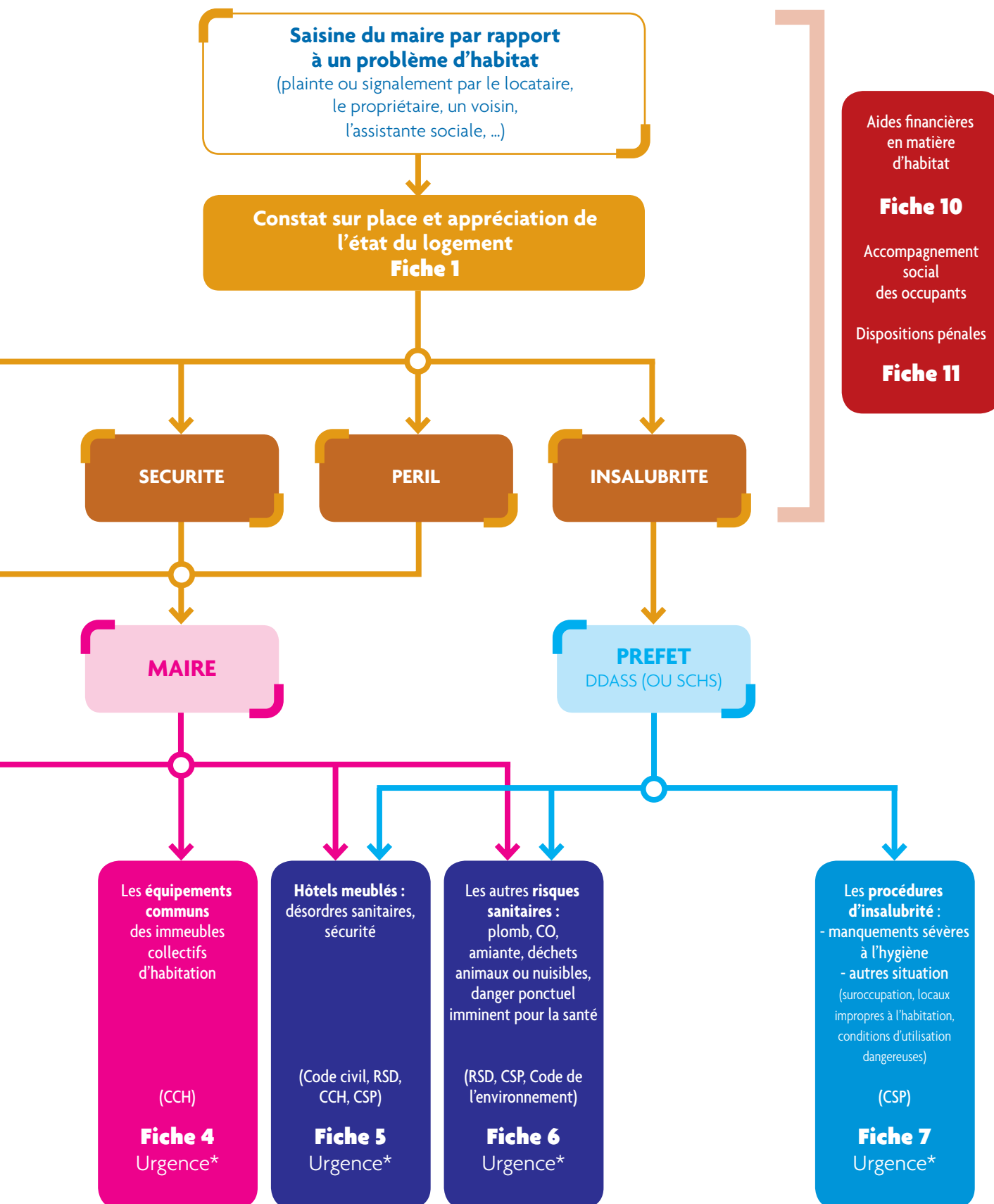
Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi du 5 mars 2007, à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent et indépendant par leurs propres moyens. Le DALO peut s'appliquer dans six situations parmi lesquelles les locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux et les locaux manifestement suroccupés ou non décents. Le requérant peut saisir la commission départementale de médiation, mise en place depuis le 1er janvier 2008. La commission doit alors statuer au vu d'un rapport, et donc après visite, de la DDASS, du SCHS ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux.



Synoptique général relatif au traitement des plaintes en matière d'habitat



* Voir « Synoptique relatif au traitement des situations d'urgence » en page 8



* Voir « Synoptique relatif au traitement des situations d'urgence » en page 8

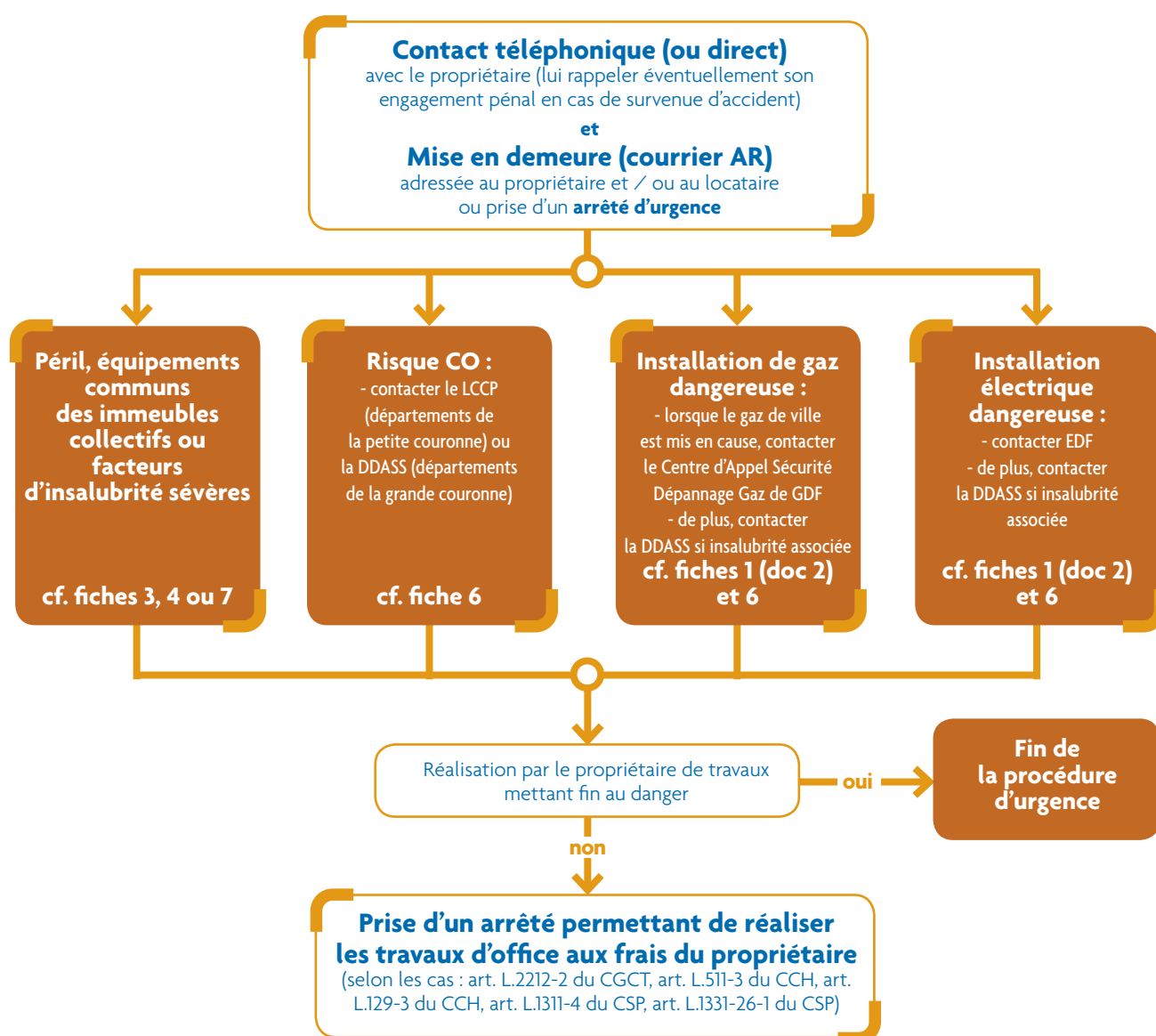
Synoptique relatif au traitement des situations d'urgence

Champs d'application

- au cours de la mise en œuvre de certaines procédures : péril, équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, insalubrité
- en présence de certains risques spécifiques : CO, électricité, gaz

Procédure

Au cours de la visite, l'existence d'un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains peut être décelée. Dans ce cas, il convient d'appliquer sans délai la procédure suivante :



Situations relevant de la compétence du maire

FICHE 1

L'appréciation de l'état d'un logement

Réception de la plainte

Lorsque le maire est destinataire d'une plainte (de préférence écrite) d'un administré (locataire, propriétaire, voisin, service social,...) en mairie, il convient de prendre contact avec l'occupant pour convenir d'une visite avec envoi éventuel d'une convocation écrite **(cf. Doc 1)**.

Qui peut faire une visite ?

Les visites d'évaluation de l'état d'un logement peuvent être effectuées par les agents des mairies ou des SCHS. L'utilisation de la méthodologie rigoureuse permet de repérer les situations, décrire et qualifier les désordres, de façon à élaborer un projet de traitement et choisir la procédure adéquate.

L'habilitation et l'assermentation ne sont pas requises. La qualité d'agent ou officier de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, de fonctionnaire ou d'agent habilité et assermenté) n'est nécessaire que pour dresser un procès verbal d'infraction en cas de non exécution des travaux par le propriétaire par exemple. Par ailleurs, les agents non assermentés ont la possibilité de réaliser des signalements auprès du Procureur de la République **(cf. fiche 11)**.

Comment faire une visite ?

Le propriétaire peut être convié à la visite : une convocation doit alors lui être adressée **(cf. Doc 1)**. La visite ne peut avoir lieu sans l'accord de l'occupant. En cas de refus d'accès dans le logement par l'occupant, la visite doit alors être autorisée par le juge judiciaire des référés.

1. Dégager les causes visuelles de dégradation à qualifier **(cf. Doc 2)**
2. Rédiger un rapport de visite en s'appuyant sur le RSD, le CCH et le CSP.
3. Evaluer le degré de risque pour la santé ou la sécurité, ainsi que les manquements aux règles d'hygiène.

Si des désordres sont relevés, il faut tenter de trouver avec l'ensemble des parties un accord amiable (rappel de la réglementation,...). En cas d'échec de la négociation, on engagera la procédure nécessaire conformément au schéma de traitement d'une plainte **(cf. fiche 2)**.

Que vérifier ?

La visite ne vise pas à constituer des éléments d'expertise approfondie mais à dégager des éléments sur l'état général du bâtiment.

Afin de simplifier l'évaluation du logement et des parties communes, il est préférable de toujours suivre le même déroulement de visite.

Le rapport de visite peut rassembler les informations suivantes :

- Généralités :

- nom et qualité de l'enquêteur
- date de la visite
- adresse du logement
- type d'habitation (logement, maison individuelle ou autre)
- date de construction de l'immeuble
- localisation précise du logement dans l'immeuble
- nom et coordonnées du locataire
- date d'entrée dans le logement
- loyer mensuel
- nom et coordonnées du propriétaire
- nombre de pièces dans l'appartement
- nombre et âge des personnes occupant l'appartement (adultes, enfants)

- Liste des désordres observés

- Conclusion sur l'état du logement **(cf. doc 2)**

- Impressions générales sur le reste de l'immeuble

DOC 1**Prises de contact****Lettre aux locataires**

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer qu'un agent de mes services effectuera une visite du logement que vous occupez. Cette visite fait suite au signalement que vous m'avez adressé le xx.

Je vous propose que cette visite soit réalisée le xx à partir de xx h. Je vous demande de bien vouloir prendre contact avec M. xx, chargé de l'enquête, au moins xx jours avant cette date, si ce rendez-vous ne vous convient pas.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Lettre à l'attention du propriétaire

(lorsque vous souhaitez associer le propriétaire à la visite)

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer qu'un agent de mes services effectuera une visite du logement que vous louez à M. xx rue xx à xx pour vérifier les conditions de salubrité liées à l'habitat.

L'enquête sera réalisée le xx à partir de xx h. Je vous demanderais d'y être présent ou de vous y faire représenter.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

DOC 2**Exemple de grille de visite d'un logement**

DESORDRES	REGLEMENTATION	SUIVI
Etat du bâti - fissures - effondrements - rambardes ou garde-corps absents ou branlants	CCH	Péril (cf. fiche 3) - Urgence*
- défaut d'isolation - infiltration d'eau (toiture, fenêtres...)	RSD	
- présence d'amiante	CSP (L.1334-13)	Amiante (cf. fiche 6)
Entretien et utilisation du logement (par l'occupant) - état de propreté insuffisant - dégradation - humidité favorisée par l'usage - circulation de l'air insuffisante - fenêtres obturées - accumulation de détritus - murs et sols communs non entretenus - animaux portant atteinte à la salubrité	RSD	Déchets (cf. fiche 6) Animaux (cf. fiche 6)
Habitabilité - cave, sous sol ou comble occupé, présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur, local impropre à habitation	CSP (L.1331-22)	Signalement DDASS (cf. fiche 7)
- éclairage naturel des pièces principales insuffisant	RSD	Signalement DDASS (cf. fiche 7)
- une pièce principale d'au moins 9m ² , les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7m ² ou pièce unique supérieure à 9m ²	CSP RSD	Si sur-occupation du fait du logeur ou si surface < 9m ² : signalement DDASS (cf. fiche 7)
- hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m	RSD	Signalement DDASS (cf. fiche 7)

* Voir « Synoptique relatif au traitement des situations d'urgence » en page 8

DESORDRES	REGLEMENTATION	SUIVI
Assainissement - évacuation des eaux pluviales non conforme - évacuation des eaux usées non conforme - pas de raccordement à l'égout - assainissement autonome non conforme	CGCT (L.2224-7 et suivants) CSP (L.1331-1 et suivants) Arrêté du 06/05/1996	Si déversement des eaux usées à l'intérieur du logement : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Divers - présence de rongeurs, insectes, autres	RSD	Animaux (cf. fiche 6)
Humidité - origine (tellurique, condensation, infiltration, fuite, pont thermique) - état de la toiture - état des planchers - état des menuiseries extérieures - état des murs extérieurs	RSD	Si présence d'humidité générale importante : signalement DDASS (cf. fiche 7)
Equipement des locaux - ventilation cuisine non conforme - ventilation salle d'eau non conforme - ventilation cabinet d'aisances non conforme Cabinet d'aisances collectif : - nombre insuffisant (1 pour 10 occupants et par niveau) - distance non réglementaire (plus de 30 m des locaux qu'il dessert) Cabinet d'aisances privé : - communication directe avec la cuisine ou la pièce où sont pris les repas	RSD	
Absence d'alimentation en eau potable par le réseau public : - coupure - alimentation en eau potable par une autre source	RSD CSP (L.1311-4 L.1321-1, L.1321-4) CGCT (L.2212-2)	Si pas d'alimentation en eau potable : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Etat de l'installation électrique Equipement gaz non conforme (si oui préciser nature)	RSD CSP (L.1311-4) CGCT (L. 2212-2)	Urgence*
Chauffage insuffisant	RSD	
Risques d'intoxication au CO : - mesure éventuelle - état du système d'aération - état du système d'évacuation Production d'eau chaude : - dans cuisine et salle d'eau - type d'énergie (électrique, gaz, autre)	RSD	Urgence*
Risque plomb - logement d'avant 1949 et peintures en mauvais état et présence d'enfants ou de femmes enceintes	CSP (L.1334-1 et suivants)	Si les trois critères sélectionnés : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Hôtel meublé	Règlement de sécurité RSD	reprendre la grille d'évaluation ci-dessus Hôtels meublés (cf. fiche 5)
Equipement et condition générale d'occupation : - dispositions générales - équipement collectif - équipement des pièces	RSD CCH (L.129-1 et suivants)	Equipements communs (cf. fiche 4)
Locaux anciens	RSD	

Si vous observez de multiples infractions au RSD, pensez à faire un signalement à la DDASS.

N.B.: Les numéros d'articles du RSD ne sont pas précisés car ils varient selon le département

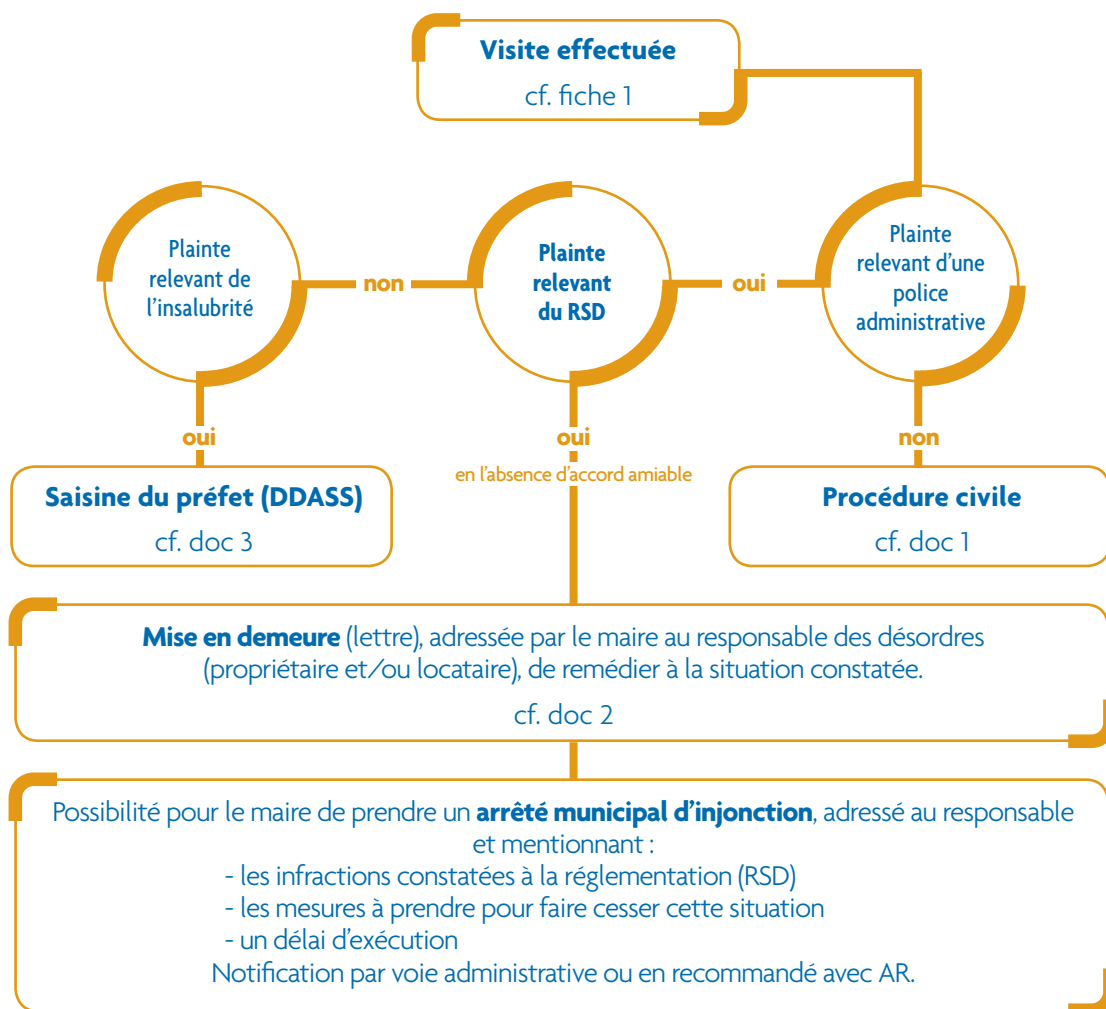
* Voir « Synoptique relatif au traitement des situations d'urgence » en page 8

Le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité

Cadre juridique

Le maire, sur la base de ses pouvoirs de police générale définis par les articles L. 2212-2 du CGCT et L. 1421-4 du CSP, est tenu d'intervenir afin de veiller à la salubrité de sa commune, y compris dans l'habitat privé. Le maire est compétent pour les règles d'hygiène fixées pour les habitations, leurs abords et dépendances. Son intervention permet d'éviter l'aggravation de l'état des immeubles jusqu'à l'insalubrité.

Procédure



Quelles suites en cas de non exécution de l'injonction ?

En cas de non respect de l'injonction, un procès verbal (PV) peut être dressé (cf. fiche 11) mais ses effets juridiques sont minces. En effet, les infractions au RSD sont punies d'une peine d'amende n'excédant pas 450 € (contravention de 3ème classe) qui peut se révéler peu dissuasive. Elles relèvent du Tribunal de Police ou du Juge de proximité ; le procureur de la république n'est généralement pas compétent.

Dresser PV peut s'avérer utile en cas de cumul d'infractions qui peuvent aboutir à des montants d'amende plus significatifs, ou lorsque ce sont les seules incriminations utilisables (ex : pour les hôtels meublés). Le PV doit être signé par un agent ou officier de police judiciaire (maire et ses adjoints) ou, dans les communes possédant un SCHS, par un fonctionnaire ou agent habilité et assermenté.

Dans certains cas, il peut être intéressant de saisir le Tribunal d'Instance statuant en matière civile (décence) en parallèle de l'action administrative. Cette juridiction pourra prononcer des condamnations plus adéquates telles que des condamnations sous astreintes à réaliser des travaux, à faire cesser le danger, ainsi que des condamnations au versement de dommages et intérêt. (cf. fiche 9) L'occupant peut être invité à se rapprocher de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) afin d'être conseillé sur la mise en œuvre de cette procédure.

DOC 1**Plainte relevant de la décence ou de l'entretien du logement (cf. fiche 8 et 9)**

Madame, Monsieur,

Je vous confirme les conclusions de mon enquête effectuée le xx dans votre logement.

Ainsi, les règles de salubrité et de sécurité édictées par les articles du règlement sanitaire départemental et du Code de la Construction et de l'Habitation sont satisfaites dans leur intégralité.

Par conséquent, la plainte que vous avez faite parvenir à mes services ne relève pas de ma compétence, aucune suite ne pourra y être donnée.

Il apparaît que la situation relève de la décence / des rapports locatifs. Il vous appartient de vous rapprocher de la commission départementale de conciliation et des juridictions civiles pour régler le problème.

Vous trouverez ci-joint copie du rapport d'enquête établi suite à ma visite.

Si vous souhaitez avoir plus de renseignement sur le contexte juridique, je vous engage à contacter l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

DOC 2**Constat et mise en demeure adressée au responsable des désordres**

PJ : la fiche de visite

Lettre recommandée avec accusé de réception.

Madame, Monsieur,

Mon attention a été attirée sur l'état du logement que vous possédez au xx rue xx à xx. Une enquête a été effectuée le xx par moi-même (un adjoint....) dans l'habitation en présence de M. xx, locataire et de vous-même. Cette enquête appelle de ma part les observations suivantes :

I – CONSTATATIONS EFFECTUEES :

Indiquer les points principaux du rapport :

- une humidité anormale dans l'ensemble de la maison accompagnée d'un développement de moisissures parfois important,
- des moyens de chauffage insuffisants
- etc...

II – MESURES A ENGAGER :

Ces éléments constituent des infractions aux articles xx et xx du règlement sanitaire départemental.

Par conséquent, je vous mets en demeure de remédier à ces anomalies relevant du règlement sanitaire départemental, dans un délai de

1. 1 mois : lister les travaux
2. 2 mois : lister les travaux

Je vous invite à contacter l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) qui, dans certains cas, peut apporter des aides financières pour effectuer des travaux d'amélioration du logement.

Document à signer impérativement par le maire ou un adjoint délégué.

Remarques importantes :

Indiquer les mesures à prendre sans préciser les moyens à mettre en œuvre.

Le délai est à apprécier au cas par cas suivant la nature des travaux et des risques encourus.

DOC 3

Lettre de saisine de la Ddass (cf. fiche 7)

Mme la Directrice / M. le Directeur,

Suite à l'enquête effectuée par mes services le xx dans le logement de M.xx sis xx en ma commune, il apparaît que ce logement présente un risque pour la santé de ses occupants nécessitant la mise en œuvre des procédures d'insalubrité prévues par le Code de la Santé Publique. Aussi je vous saurai gré de bien vouloir charger vos services d'instruire cette affaire.

Vous trouverez ci-joint :

- le courrier de saisine du locataire (ou travailleur social,...)
- le rapport d'enquête
- les courriers envoyés aux propriétaires et locataires
- les éléments en ma possession nécessaires pour l'instruction et listés page suivante.

Je vous serai gré de bien vouloir me tenir informé des suites réservées à ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Mme la Directrice / M. le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame / Monsieur le Maire,

Pièces à fournir pour la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'insalubrité :

- Rapport d'enquête : historique des actions administratives éventuellement engagées concernant l'immeuble, description de l'environnement immédiat, date approximative et type de construction du bien (afin de permettre la mise en place éventuelle de procédure saturnisme), nombre de personnes qui y habitent (précision sur le nombre d'adultes, leurs noms et prénoms ainsi que le nombre d'enfants et leurs âges), description des causes principales d'insalubrité (absence d'eau, d'électricité, de chauffage, de ventilation...), indication sur la mise en place éventuelle de procédures d'urgence (risque d'intoxication au monoxyde de carbone et au gaz, risque dû à l'installation électrique, risque dû à l'absence de garde-corps).
- Plan de situation de la parcelle dans le quartier ou la commune.
- Plan parcellaire de l'immeuble, avec indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (fiche immeuble et fiche personnelle pour chaque propriétaire).
- Adresse des propriétaires (dernière domiciliation connue au cadastre).
- Nom et adresse, quand ils existent, des titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux et des titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.
- Extrait de Kbis si le propriétaire est une société.
- Propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du fond de commerce pour les hôtels meublés.
- Mention, quand elle est connue, de la présence de plomb dans les peintures (parties communes ou logements).
- Copie des baux de location et des quittances de loyer si possible.
- Si cet immeuble est :
 - inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;
 - situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article L. 621-2 du même code ;
 - situé dans une zone de protection créée conformément aux articles L. 642-1 et L. 642-2 du même code ;
 - protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.
- Toute information complémentaire jugée utile.
- Des photographies (si possible).

FICHE 3

Le péril

Cadre juridique

Le traitement du péril lié à l'état des bâtiments relève du pouvoir du maire : « le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique » (art. L. 511-1 du CCH).

Champs d'application

La procédure de péril est amorcée par le constat du danger fait par le maire ou tout autre personne.

Trois conditions doivent être réunies :

- il doit s'agir d'un bâtiment ou d'un immeuble,
- il faut que le danger émane de l'édifice lui-même,
- il doit y avoir danger pour la sécurité des personnes (occupants de l'immeuble ou riverains).

Deux procédures existent selon que le péril est ordinaire ou imminent : (cf. schémas pages suivantes)

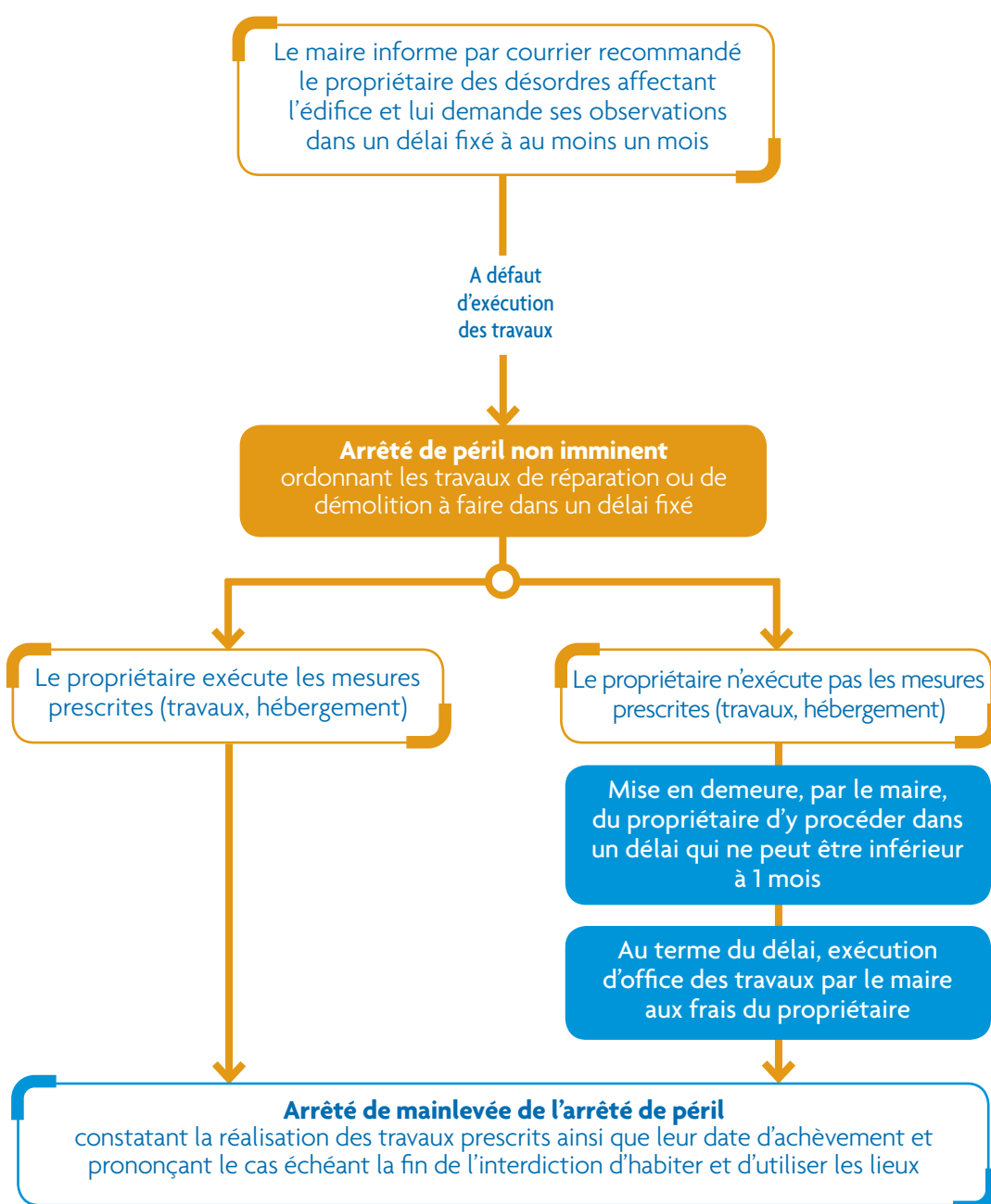
POUR LES DEUX PROCÉDURES :

- Notification de l'arrêté : (art. L.511-1-1 du CCH)
 - aux personnes concernées (propriétaires, occupants, exploitants,...)
 - A défaut d'adresse connue ou en cas de difficultés d'identification, la notification est valablement faite par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.
 - au préfet au titre du contrôle de légalité
 - aux organismes payeurs des allocations et des aides au logement
 - au gestionnaire du FSL
- Publication de l'arrêté à la Conservation des Hypothèques (aux frais du propriétaire)
- Conséquences de l'arrêté de péril (art. L.521-1 et suivants du CCH) :
 - suspension du paiement du loyer et suspension de la durée du bail en cours
 - suspension des aides au logement
 - obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire. À défaut, le maire est tenu de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants.
 - En cas de carence du propriétaire, afin de faciliter le relogement effectif, temporaire ou définitif, des occupants de locaux frappés d'une interdiction d'habiter par le préfet ou le maire : le préfet ou le maire peuvent procéder à la désignation et à l'attribution d'un logement dans les mêmes conditions que dans le dispositif DALO.
 - interdiction de louer ou de mettre à disposition à quelque usage que ce soit les locaux vacants
- Dispositions pénales :

L'article L.511-6 du CCH fixe les dispositions pénales s'appliquant notamment en cas de refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits.

Procédure de péril ordinaire (non imminent)

(Art. L. 511-1 et L. 511-2 du CCH)

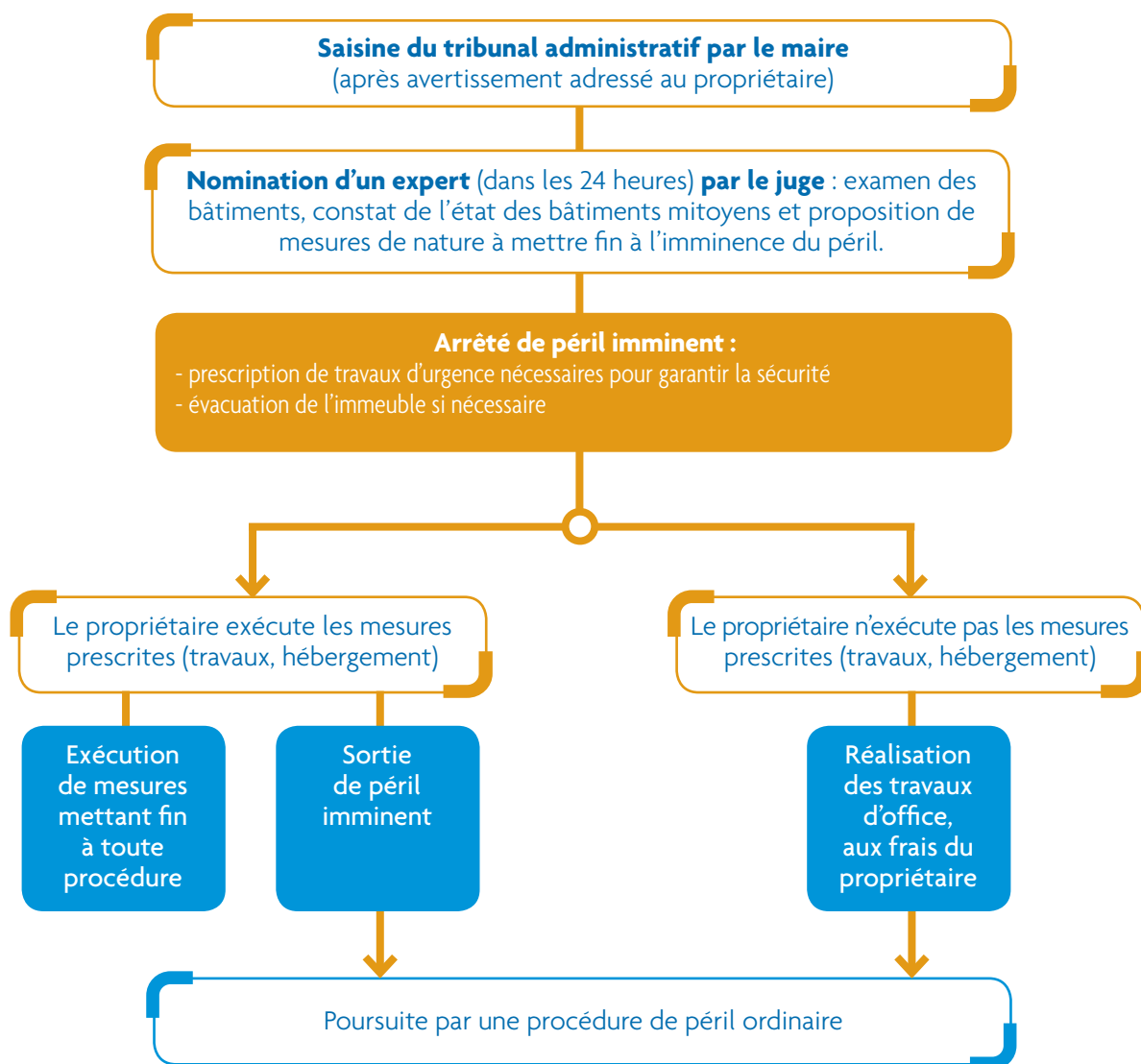


N.B. :

- L'arrêté doit mettre en évidence l'état de péril. Il doit mentionner les objectifs à atteindre sans préciser les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.
- Le propriétaire peut contester l'arrêté de péril en saisissant le tribunal administratif, le cas échéant en référé. Ce recours ne suspend pas le caractère exécutoire de l'arrêté de péril.
- Dans un immeuble en copropriété, dans certaines conditions de forme, la commune peut ne se substituer financièrement qu'aux seuls copropriétaires défaillants.
- Pour exécuter d'office une démolition prescrite par un arrêté de péril ordinaire, le maire doit disposer de l'autorisation du juge judiciaire (TGI).

Procédure de péril imminent

(Art. L. 511-3 du CCH)



N.B. :

- L'avertissement adressé au propriétaire n'attend pas de réponse préalable à la saisine du tribunal par le maire et n'est donc pas soumis à des délais quelconques.
- L'arrêté de péril imminent peut prescrire une interdiction d'habiter.
- Une démolition ne peut jamais être imposée par un arrêté de péril imminent.

Les équipements communs

Cadre juridique

La procédure codifiée aux articles L. 129-1 à L. 129-7 du CCH vise les immeubles collectifs à usage principal d'habitation. Il s'agit d'une police spéciale du maire, au nom de l'état, qui lui permet la prescription de travaux concernant la sécurité et le maintien en état de fonctionnement conforme à leur usage, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation. Cette disposition permet aux maires d'intervenir dans de tels immeubles au titre de la sécurité, sans pour autant que l'état de solidité du bâtiment justifie une procédure de péril ou son état sanitaire une procédure d'insalubrité.

Procédure

Une procédure « ordinaire » et une procédure « d'urgence » coexistent, toutes deux calquées sur les dispositions applicables en matière de péril.

Le maire prescrit par arrêté la remise en état de fonctionnement des équipements défectueux ou leur remplacement dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

A l'issue de la procédure, si les mesures prescrites afin de mettre fin au danger ne sont pas réalisées, le maire les fait exécuter d'office aux frais des propriétaires. Les occupants ne bénéficient d'aucun droit particulier dans le cadre de cette procédure.

Champs d'application

Les désordres ou risques repérés doivent présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants soit à leurs conditions d'occupation.

Les équipements concernés sont les suivants (art. R. 129-1 du CCH) :

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations de ventilation mécanique contrôlée
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales)
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs



Situations relevant des compétences du maire et du préfet

FICHE 5

Les hôtels meublés

Cadre juridique

Les hôtels et « hôtels meublés » sont des établissements d'hébergement recevant du public. A ce titre, ils sont soumis au règlement de sécurité et au contrôle de la commission de sécurité (art. L. 123-3 du CCH). Cette police spéciale du maire lui permet de mettre l'exploitant en demeure de faire cesser la situation d'insécurité mise en évidence par la commission de sécurité.

Les hôtels meublés sont également soumis aux réglementations suivantes :

- articles du CCH relatifs aux immeubles menaçant ruine : police du maire (cf. fiche 3)
- dispositions du RSD : police du maire (cf. fiche 2)
- articles du CSP relatifs à l'habitat insalubre : police du préfet (cf. fiche 7)

Procédure

Les désordres ou risques repérés par la commission départementale ou communale de sécurité doivent relever de non-conformités au règlement de sécurité visant la protection contre les risques de panique et d'incendie. Si les anomalies relevées sont graves, la commission peut rendre un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation.

Le maire prend un arrêté qui prescrit à l'exploitant les mesures à prendre dans un délai précis et qui peut prononcer la fermeture de l'établissement. Le procès verbal établi par la commission est annexé à l'arrêté. L'arrêté peut être assorti d'une interdiction temporaire ou partielle d'habiter. Le relogement temporaire ou définitif est à la charge de l'exploitant.

A l'issue de la procédure, à défaut d'exécution des mesures prescrites, et après mise en demeure adressée à l'exploitant, le maire fait réaliser d'office les travaux prescrits aux frais de l'exploitant.

Conséquences de l'arrêté pour les occupants :

- suspension du paiement des loyers ou indemnités d'occupation ou redevance
- suspension des aides au logement
- hébergement ou relogement des occupants à la charge de l'exploitant. A défaut, le maire est tenu de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants. Afin de faciliter le relogement effectif, temporaire ou définitif, des occupants de locaux frappés d'une interdiction d'habiter par le préfet ou le maire : le préfet ou le maire peuvent procéder à la désignation et à l'attribution d'un logement dans les mêmes conditions que dans le dispositif DALO.

N.B.: Depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs est solidairement tenu aux obligations de travaux et de relogement avec l'exploitant dès lors que la publicité des mesures de police a été effectuée.

Les autres risques sanitaires

L'amiante

L'amiante est une roche fibreuse qui a particulièrement été utilisée dans la construction pour ses capacités d'isolation thermique et phonique.

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent être classés en deux catégories :

- matériaux friables (flocage, calorifugeage, faux-plafond),
- matériaux non friables (fibrociment, dalles de sol, colle, linoléum...).

Les matériaux friables peuvent, lors de leur dégradation, libérer des fibres d'amiante dans l'atmosphère. L'inhalation de ces fibres présente un risque de maladie pulmonaire grave. En raison de son caractère cancérigène, les usages de l'amiante ont été restreints progressivement à partir de 1978, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

• Cadre juridique

La réglementation (art. L. 1334-13 du CSP) ne s'applique qu'aux **bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/97**. Elle fixe les obligations suivantes :

	Immeubles d'habitation			Autres immeubles bâtis
	Maisons individuelles	Parties privatives d'immeubles collectifs	Parties communes d'immeubles collectifs	
Obligations générales	Non concerné	Repérage des flocages, calorifugeages et faux-plafonds et constitution du dossier technique. Selon l'état de dégradation, évalué par le contrôleur technique, mesures d'empoussièrement et travaux. Ces repérages sont intégrés dans le dossier technique « amiante » (DTA) pour les immeubles qui y sont soumis.		
		Non concerné	Repérage étendu et constitution du DTA avant le 31/12/05	
Obligations en cas de vente	Pour pouvoir s'exonérer de la garantie des vices cachés, le vendeur doit fournir un état de présence ou d'absence d'amiante (friable ou non).			
	Cet état est constitué par un constat, dressé sur la base d'un repérage étendu.		Cet état est constitué par un constat dressé sur la base d'un repérage étendu ou par la fiche récapitulative du DTA, lorsqu'elle existe.	
Obligations en cas de démolition	Repérage spécifique tous produits et matériaux (friables ou non), suffisamment poussé pour couvrir tous les matériaux concernés par les travaux.			

• Champs d'application

Les opérations de recherche d'amiante doivent être réalisées par des entreprises certifiées dont les opérateurs disposent d'une attestation de compétence individuelle.

Le DTA est mis à disposition des entreprises ou résidents. Il doit obligatoirement comporter la localisation précise des produits amiantés et leur état de conservation, tous travaux de retrait ou de confinement, les consignes de sécurité et d'élimination des déchets, et une fiche récapitulative.

• Le rôle du maire

- **Repérage** : le maire peut s'assurer que les obligations ci-dessus sont respectées
- **Déchets** : le maire doit mettre en œuvre la procédure prévue par l'article L. 541-3 du code de l'environnement
- **Chantiers « sauvages »** : contacter la Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle (DDTEFP) et la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Île de France (CRAMIF)

Le plomb¹

L'ingestion et l'inhalation chronique de plomb peut être à l'origine d'une intoxication grave notamment pour les jeunes enfants : le saturnisme. Il n'y a pas forcément de signes spécifiques de l'intoxication au plomb, mais celle-ci, même modérée, peut entraîner un retard du développement intellectuel de l'enfant.

Les peintures anciennes couramment utilisées dans les bâtiments construits avant 1949 sont la principale source d'intoxication. Ces peintures deviennent dangereuses si elles sont dégradées ou en cas de travaux. Les écailles et les poussières chargées en plomb peuvent alors être ingérées ou inhalées. Les plus vulnérables sont les jeunes enfants, en raison de leur comportement (ils jouent par terre, portent les mains et les objets contaminés à la bouche, grattent les écailles de peintures...) et de leur plus grande sensibilité, ainsi que les femmes enceintes (le fœtus peut être intoxiqué car le plomb traverse la barrière placentaire).

• Cadre juridique

La lutte contre le saturnisme infantile (art. L.1334-1 et suivants du CSP) est une police spéciale du préfet. Elle comporte trois volets :

1. Depuis la loi de lutte contre les exclusions de 1998, le saturnisme infantile est une maladie à déclaration obligatoire (DO). Cette déclaration, faite par le corps médical, donne lieu à une enquête de la DDASS, afin de déterminer l'origine de l'intoxication (peintures, mais aussi certaines vaisselles, certains cosmétiques,...)
2. Toute personne peut porter à connaissance du préfet un risque d'exposition au plomb d'un mineur. Le risque est constitué dès lors que trois conditions sont réunies :
 - a) l'immeuble date d'avant le 1er janvier 1949,
 - b) il comporte des revêtements dégradés,
 - c) il est habité ou fréquenté régulièrement par un mineur ou une femme enceinte.
3. Depuis avril 2006, le Constat de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) est obligatoire pour tout immeuble à usage d'habitation datant d'avant le 1er janvier 1949 :
 - en cas de vente,
 - pour tout nouveau contrat de location depuis août 2008,
 - depuis août 2008, toutes les parties communes ont dû faire l'objet d'un CREP.

Le CREP est destiné à l'information des différentes parties : vendeur, acheteur, occupant, personne amenée à

faire les travaux. Il est communiqué au préfet en cas de présence de plomb accessible, de risque d'effondrement ou de présence excessive d'humidité.

• Procédure

Quelle que soit l'origine du signalement, tout risque d'exposition au plomb d'un mineur donne lieu à la mise en œuvre de mesures d'urgence par le préfet :

- les familles de l'immeuble ayant des enfants mineurs sont invitées à consulter un médecin pour un dépistage. Celui-ci est pris en charge à 100 % par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM).
- lorsque l'état des revêtements est en cause, un diagnostic est réalisé par un opérateur agréé par arrêté préfectoral. S'il est positif, le préfet notifie au propriétaire de l'immeuble les travaux nécessaires, en lui indiquant si besoin la nécessité d'héberger temporairement la famille. Sans réponse de sa part, le préfet fait exécuter ces travaux d'office à la charge du propriétaire. Dans tous les cas, un contrôle des travaux avec prélèvement de poussières est effectué.

• Le rôle du maire

- Donner des conseils de prévention à la famille.
- Signaler les risques d'exposition (cf. trois conditions mentionnées ci-dessus) à la DDASS ou à la DULE (à Paris).
- Participer à la mise en œuvre des mesures d'urgence : accompagnement social des familles, solutions d'hébergement...

Le maire peut également s'assurer que les obligations de réalisation des CREP sont respectées, en vertu de ses pouvoirs de police générale (art. L. 2212-2 du CGCT). En outre, une attention particulière pourra être portée aux bâtiments communaux, notamment ceux accueillant de jeunes enfants.

Le monoxyde de carbone

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz incolore, inodore mais mortel.

L'intoxication aiguë entraîne des maux de tête, des vertiges, des nausées, des pertes de connaissance et peut conduire au décès. L'intoxication chronique se manifeste par des maux de tête, des épuisements, des nausées. L'intoxication au CO peut laisser des séquelles permanentes, de type neurologique et cardiaque.

1. Plus d'informations sur le site DRASS/DDASS Ile de France : <http://ile-de-france.sante.gouv.fr/sante-publique/environnement-et-sante/saturnisme/index.html>

Le monoxyde de carbone se forme lors de mauvaises combustions, quelque soit le type de combustible ou d'appareil. Les causes les plus fréquentes de production de CO sont :

- un appareil encrassé ou mal réglé,
- un local mal ventilé,
- une inversion de tirage (dépression par hotte de cuisine ou mauvaise météo par exemple)
- un conduit d'évacuation des gaz obstrué, non étanche, ou absent. Les appareils non raccordés (poêle, pétrole, panneau radiant, petit chauffe-eau, groupe électrogène,...) demandent une vigilance accrue.

• Cadre juridique

Le décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance normale est comprise entre 4 et 400 kilowatts vient renforcer la prévention contre les intoxications au monoxyde de carbone. L'utilisateur est responsable de l'usage, de l'entretien et du bon fonctionnement de l'ensemble de son installation (appareils, raccordements, ventilations...). Les appareils doivent être contrôlés et entretenus au moins une fois par an par un professionnel qualifié. Les conduits de cheminée individuels doivent être ramonés mécaniquement tous les ans, les collectifs deux fois par an. Les professionnels délivrent des certificats de ramonage.

• Le rôle du maire

- Informer l'occupant sur les risques et mettre en demeure le responsable de respecter les règles d'hygiène.
- Dans tous les cas, alerter le LCPP (départements de la petite couronne) ou la DDASS (départements de la grande couronne)

L'accumulation de déchets²

L'accumulation de déchets, à l'intérieur ou à l'extérieur d'une habitation, peut générer des nuisances pour la santé des occupants ou des riverains.

Le plus souvent, ces situations sont révélatrices d'une grande détresse des personnes : un accompagnement social et psychologique est à envisager en parallèle.

• Cadre juridique

La procédure, prévue par les articles L.541-2 et L.541-3 du code de l'environnement, nécessite l'élaboration d'un

rapport constatant les faits. Le maire adresse ensuite à la personne responsable une mise en demeure de faire nettoyer les lieux dans un délai précis.

En cas de non respect de celle-ci, le maire prend un arrêté prescrivant l'intervention d'office, aux frais du responsable et précisant la date de l'intervention.

• Le rôle du maire

Au titre de ses pouvoirs propres et au nom de l'Etat, le maire est l'autorité compétente pour l'application de cette procédure.

En cas de difficulté à pénétrer dans la propriété, la saisine du juge des référés peut s'avérer utile pour appuyer une demande de concours de la force publique ou d'un serrurier.

Danger ponctuel imminent pour la santé publique³

Peuvent constituer un danger ponctuel imminent :

1. l'accumulation de déchets notamment organiques
2. l'absence d'alimentation en eau potable : il s'agit de permettre de remédier à la décision de coupure d'eau parfois prise à l'encontre de copropriétés en difficultés (nombreux impayés) par les distributeurs d'eau.
3. le risque d'intoxication oxy-carbonée
4. le risque électrique

• Cadre juridique

Les situations présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique, doivent être signalées au préfet, afin qu'il ordonne l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger, conformément à l'article L. 1311-4 du CSP.

• Le rôle du maire

Sur la base d'un rapport d'enquête établi par un agent de la commune ou de l'état, le préfet prend un arrêté prescrivant la mise en conformité du logement aux règles d'hygiène dans un délai précis. En cas de non respect des mesures prescrites, le maire, au nom de l'Etat, exécute d'office les travaux aux frais du propriétaire. Si la personne ne peut être identifiée, la créance est à la charge de l'Etat.

2. La fiche 2 du VADE-MECUM : « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » donne le détail de la procédure et un **modèle d'arrêté municipal**.

Site du PNLHI : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/> puis rubrique Les ouvrages

3. La fiche 3 du VADE-MECUM « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » donne le détail de la procédure et un **modèle d'arrêté**. Site du PNLHI : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/> puis rubrique Les ouvrages

La présence d'animaux ou nuisibles

La prolifération des rats et autres rongeurs présente un danger sanitaire car elle peut être à l'origine du développement de certaines maladies (leptospirose, toxoplasmose,...).

La présence d'insectes, notamment les blattes, contribue à souiller les denrées alimentaires (avec leur excrément) et à véhiculer des germes pathogènes (gastro-entérites,...). Elle est à l'origine de nombreuses allergies.

• Cadre juridique

Le RSD précise les conditions de lutte contre les rongeurs, les pigeons, les animaux errants et les insectes.

• Le rôle du maire

Si la présence d'animaux ou nuisibles est constatée, il est urgent de procéder à la dératisation et/ou à la désinsectisation des lieux.

Le maire prescrit par arrêté à tous les propriétaires d'immeubles ou établissements privés et à tous les directeurs d'établissement publics l'obligation d'intensifier les mesures de dératisation et de désinsectisation dans tous les immeubles et sur les terrains non bâtis au cours d'une période fixée.

En cas de non exécution, les travaux sont imposés aux responsables et des procès verbaux de contravention peuvent être dressés en cas d'infraction à l'arrêté précité.

Situations relevant de la compétence du préfet

FICHE 7

Les procédures d'insalubrité

Cadre juridique

La procédure d'insalubrité est une police spéciale du préfet ; elle est mise en œuvre par un arrêté préfectoral, suite à une procédure formalisée codifiée au CSP. On distingue plusieurs procédures applicables selon les situations :

- une procédure de « droit commun », avec convocation des différentes parties au CoDERST, concernant les immeubles insalubres (art. L.1331-26 à 1331-31 du CSP) ;
- une procédure, moins formalisée et non contradictoire, applicable aux immeubles ou installations impropres à l'habitation ou insalubres irrémédiables, inclus dans un périmètre (art. L.1331-25 du CSP) ;
- une procédure relative aux locaux répondant à la qualification de caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou s'avérant impropres par nature à l'habitation (art L.1331-22 CSP) ;
- une procédure applicable en cas de suroccupation organisée par le logeur (art L.1331-23 du CSP) ;
- une procédure relative aux locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (art L.1331-24 du CSP) ;

Champs d'application

Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. Peuvent être déclarés insalubres :

- un ou plusieurs logements
- des immeubles isolés ou des îlots
- des immeubles en copropriété
- les seules parties privatives ou les seules parties communes d'un immeuble en copropriété
- les hôtels, notamment les « hôtels meublés »
- tous locaux de toute nature utilisés aux fins d'habitation ou d'hébergement et impropres à cet effet

La procédure d'insalubrité s'applique à tous locaux utilisés, de fait, à des fins d'habitat ou d'hébergement, quelles que soient les qualifications juridiques applicables au titre de réglementations diverses (commerciales, hôtelières, loisirs, ...) dès lors qu'un état de fait d'utilisation comme local habité est décelé.

La lutte contre l'insalubrité a pour objet de protéger les occupants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, par la réalisation de travaux ou / et l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

POUR TOUTES LES PROCÉDURES :

• Notification de l'arrêté :

- aux personnes concernées (propriétaires, occupants, exploitants,...)
A défaut d'adresse ou en cas de difficultés d'identification, la notification est valablement faite par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.
- au maire de la commune concernée
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme
- au procureur de la république
- aux organismes payeurs des allocations et des aides au logement
- au gestionnaire du FSL

• Publication de l'arrêté à la Conservation des Hypothèques (aux frais du propriétaire)

• Conséquences de l'arrêté préfectoral d'insalubrité :

- suspension des loyers : les charges restent dues pour les procédures L.1331-26 et L.1331-23, les charges ne sont plus dues pour les procédures L.1331-22 et L.1331-24
- suspension de la durée du bail
- suspension des aides au logement
- hébergement ou relogement à la charge et aux frais du propriétaire (ou du logeur) en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter

En cas de carence du propriétaire, afin de faciliter le relogement effectif, temporaire ou définitif, des occupants de locaux frappés d'une interdiction d'habiter par le préfet ou le maire : le préfet ou le maire peuvent procéder à la désignation et à l'attribution d'un logement dans les mêmes conditions que dans le dispositif DALO.

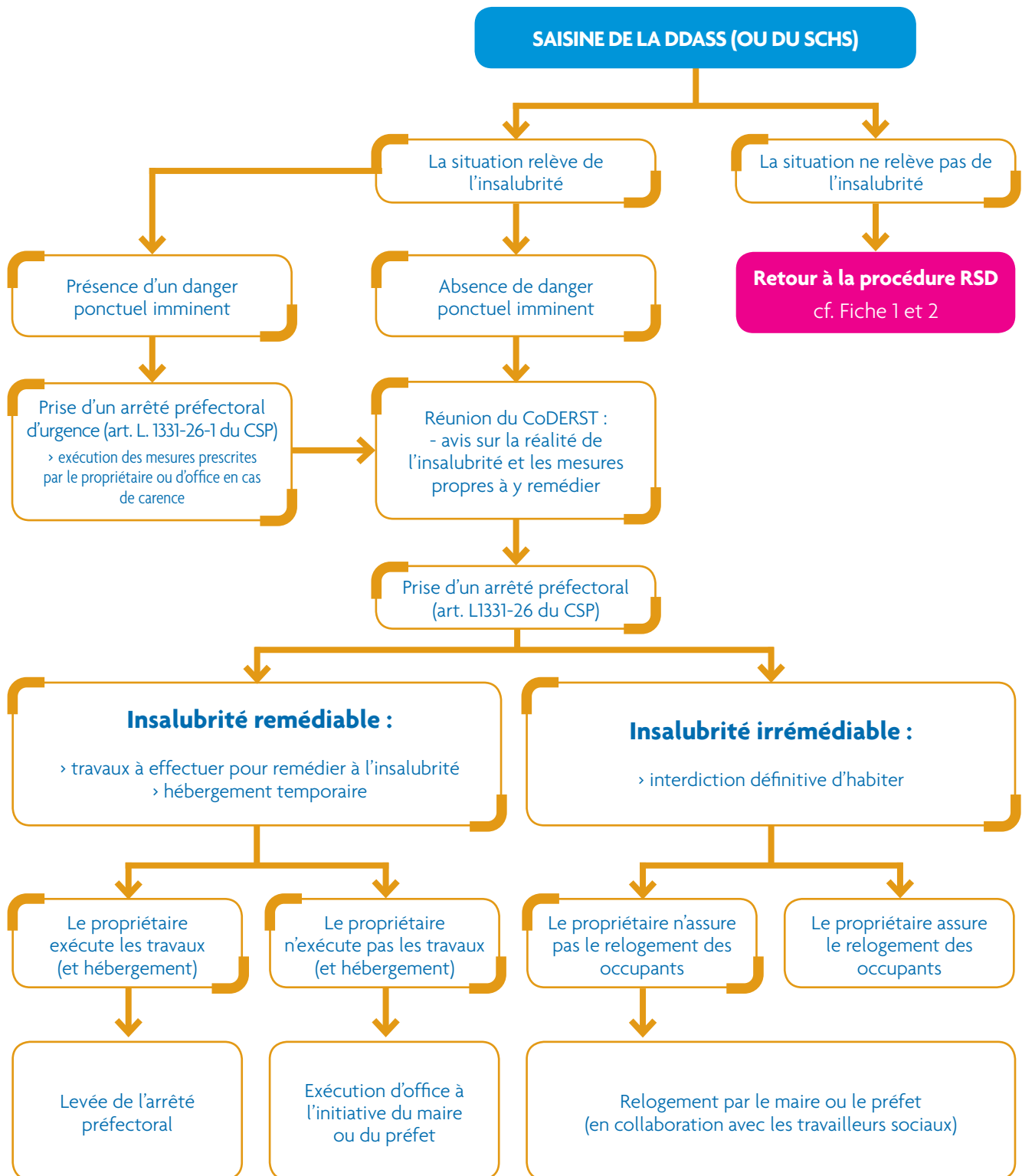
Si l'autorité publique se substitue au propriétaire (ou au logeur) défaillant pour le relogement, ce dernier est alors redevable d'une indemnité égale à 1 an de loyer au profit de l'organisme qui assure le relogement. Dans tous les cas, y compris lorsqu'il assure le relogement, le propriétaire (ou logeur) est également tenu de payer à l'occupant une indemnité égale à 3 mois du nouveau loyer. Cette indemnité, à demander par le locataire, est destinée à couvrir les frais de réinstallation.

Les fiches 4, 5, 6, 9 et 10, du VADE-MECUM « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » donne le détail des procédures et des **modèles d'arrêtés**.

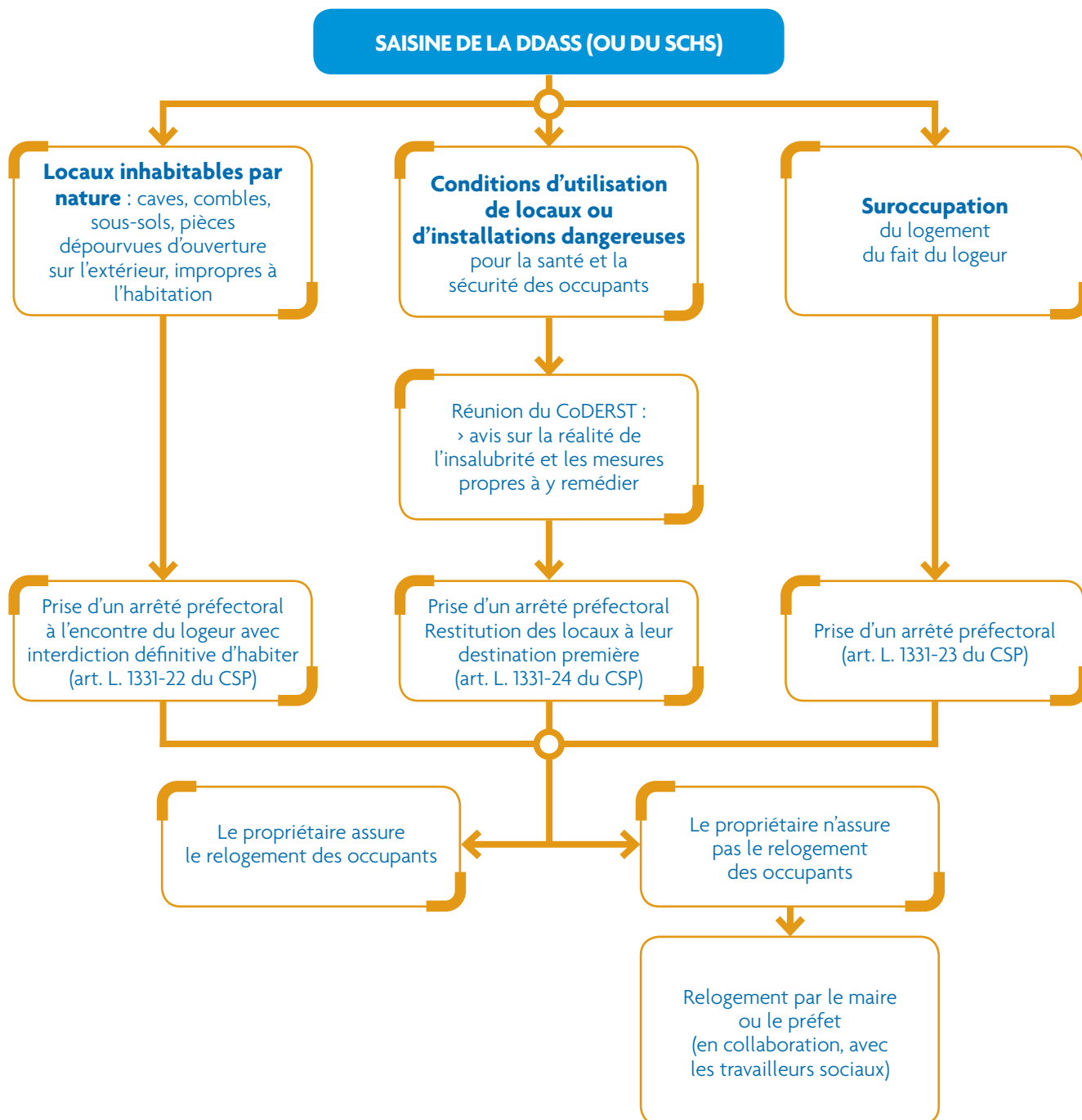
Site du PNLHI : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/> puis rubrique **Les ouvrages**

Pour des informations complémentaires, se référer au « Guide de l'hébergement et du relogement dans les situations d'habitat indigne ». Site du PNLHI : <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/> puis rubrique « Les ouvrages »

L'insalubrité due à des manquements sévères à l'hygiène



Les autres procédures d'insalubrité



Parallèlement, le propriétaire (ou logeur) peut utilement être informé des conclusions de la visite et de leurs transmission au préfet, en vue de l'édiction d'un arrêté fondé sur ces articles du CFP. Il ne s'agit pas d'une obligation juridique dont la source serait le respect du « contradictoire ».

Autres situations

FICHE 8

Les droits et devoirs des locataires et des propriétaires

Cadre juridique

- Code civil.
- Code de la sécurité sociale.
- RSD.
- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant les réparations locatives. (cf. annexes)
- Décret n° 2002-120 du 31 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
- Décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance normale est comprise entre 4 et 400 kilowatts.

1 - Bail et RSD

Les lois et règlements s'imposent à tous et ont une valeur juridique plus forte que tout document contractuel. Ainsi, la réglementation sanitaire s'impose aux contrats, baux et conventions conclus entre particuliers.

2 - Intervention de l'administration

L'administration se doit d'intervenir lors de plaintes concernant des infractions aux lois et règlements.

Ainsi, échappent par exemple à la compétence de l'administration :

- la détermination du droit de propriété (ex. mur mitoyen),
- les litiges concernant la réalisation de travaux qui sont souvent à l'origine de sollicitation des mairies ou de l'administration : qu'il s'agisse d'un bail signé entre propriétaire et locataire ou d'un contrat signé entre propriétaires et une société d'entretien, leur respect n'est pas une compétence de l'administration.

3 - Obligations respectives des locataires et propriétaires concernant les travaux

Les principes des responsabilités respectives du propriétaire et du locataire sont notamment régis par les articles du Code civil. Bien que leur respect ne soit pas une compétence de l'administration, il peut être utile de connaître les obligations respectives des locataires et propriétaires afin de, lors d'une enquête habitat, recadrer les récriminations et exigences de chacun.

a - Les obligations du bailleur :

- remettre au locataire un logement décent,
- délivrer au locataire un logement et ses équipements en bon état d'usage et de réparation,
- assurer au locataire la jouissance paisible des lieux et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
- entretenir les locaux et faire les réparations, autre que locatives, nécessaires au maintien en bon état des locaux loués,
- délivrer une quittance de loyer et de charges gratuitement au locataire qui en fait la demande.

b - Les obligations du locataire :

- payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail,
- maintenir les lieux en bon état et les restituer tels qu'ils étaient lors de l'état des lieux,
- assumer les travaux d'entretien courant et les réparations locatives sauf s'ils sont occasionnés par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- entretenir les installations de chauffage (appareils, raccordements, ventilations...) et faire ramoner les conduits de cheminée. Les faire contrôler au moins une fois par an par un professionnel qualifié.
- ne pas transformer le logement et ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire,
- souscrire une assurance contre les risques locatifs (dégât des eaux, incendie, ...).

Les locataires ne peuvent s'opposer à la réalisation de travaux d'entretien liés à l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible légale de la chose louée.

Un refus constituerait une faute pouvant entraîner le non renouvellement ou la résiliation judiciaire du bail. Cette notion est importante, notamment pour les opérations de désinsectisation des logements collectifs lors desquelles les sociétés d'HLM ou les bailleurs privés rencontrent des difficultés pour pénétrer dans des logements locatifs, se retournant alors vers les collectivités locales.

La liste des réparations locatives, fixée par le décret n°87-712 du 26 août 1987 (cf. Annexes), n'est pas limitative et va de l'extérieur du logement aux équipements internes.

4 - En cas de litige

La Commission Départementale de Conciliation existe auprès du représentant de l'Etat dans chaque département pour aider locataires et propriétaires à trouver une solution en cas de litige, évitant ainsi le recours devant les tribunaux.

Cette commission est compétente dans le règlement des litiges fixés par la loi (article 20 de la loi du 6 juillet 1989) et relatifs :

- à l'état des lieux,
- à la décence,
- au dépôt de garantie,
- aux charges et réparations locatives,
- à l'application des accords collectifs et au fonctionnement d'un immeuble entièrement à usage locatif.

Cadre juridique

- Code civil.
- Code de la sécurité sociale.

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré l'obligation, à la charge des propriétaires bailleurs, de délivrer un logement décent qui ne doit porter atteinte ni à la sécurité physique ni à la santé de ses locataires.

Champ d'application

Les critères de décence sont définis par :

- l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifié par l'article 87 de la loi SRU du 13 décembre 2000
- le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (cf. annexes)

Il s'agit de dispositions réglementaires applicables aux baux régissant les rapports privés entre propriétaires et locataires. Les autorités publiques n'interviennent pas dans cette procédure.

Un logement est considéré comme décent lorsqu'il est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, qu'il respecte des normes minimales d'habitabilité et qu'il ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de ses occupants.

Le logement doit comporter certains éléments d'équipement et de confort : chauffage, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, cuisine, installation sanitaire à l'intérieur du logement pour les logements de plus d'une pièce, réseau électrique conforme aux normes de sécurité, en bon état d'usage et de fonctionnement.

La non décence ne doit pas être confondue avec l'insalubrité

Un logement non décent n'est pas nécessairement insalubre. En revanche, un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne saurait être considéré comme un logement décent. La plupart des désordres liés à la décence peuvent entraîner à la fois une action du locataire en matière de non décence et une action administrative (infractions RSD, péril,...).

Le traitement des litiges entre locataires et propriétaires relève de la compétence de la juridiction civile : le juge d'instance est seul compétent pour prescrire au bailleur les travaux nécessaires pour que le logement soit décent et, le cas échéant, réduire le montant du loyer, le suspendre et suspendre le bail.

La Commission Départementale de Conciliation peut être saisie, à défaut d'accord amiable sur la mise aux normes du logement, avant toute action devant le

Tribunal d'Instance (bien que ce ne soit pas une condition pour la saisine du juge d'instance).

Le locataire doit saisir son propriétaire d'une demande de mise en conformité de l'habitation avec les normes de décence. A défaut de solution amiable, le juge d'instance est saisi par le locataire ou une association de défense des personnes sur la base de constats ou de documents (rapport d'un agent technique, procès verbal d'huissier, photographies...).

Caractéristiques du logement décent

En plus des prescriptions du règlement sanitaire départemental, le logement décent doit satisfaire à certaines exigences au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires parmi lesquelles :

- Il assure le clos et le couvert.
- Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Le logement comprend :

- Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ;
- Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

FICHE 10

Les aides financières en matière d'habitat

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH est un établissement public national à caractère administratif. Elle favorise la réhabilitation des logements privés en aidant les propriétaires à réaliser des travaux.

La lutte contre l'insalubrité et le péril est prioritairement prise en compte par l'ANAH.

Des subventions pour qui ?	- Propriétaires occupants (sous conditions de ressources sauf pour les travaux liés à la lutte contre le saturnisme), propriétaires bailleurs ou syndicats de copropriétés - Locataires (travaux de mise aux normes de décence de leur logement, d'amélioration de l'accessibilité ou d'adaptation au handicap), communes (travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril), organismes HLM (plans de sauvegarde des copropriétés dégradées), propriétaires ou gérants d'hôtels meublés
Quelles conditions remplir ?	- Effectuer des travaux dans des logements achevés depuis au moins 15 ans, - Occuper, après travaux, le logement pendant 6 ans, à titre de résidence principale, ou louer pendant 9 ans minimum, - Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment dans le délai de 3 ans suivant la date de décision de subvention, - Ne pas commencer les travaux avant le dépôt de la demande de subvention, - Le montant minimum des travaux est de 1500 € (sauf accessibilité et adaptation au handicap, lutte contre le saturnisme) - Les logements subventionnés ne doivent pas avoir fait l'objet, depuis moins de 10 ans, d'un autre financement de l'Etat ou d'un prêt à taux zéro.
Pour quels travaux ?	Les travaux (parties privatives ou communes des immeubles) doivent permettre : - D'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques, - D'économiser l'énergie et améliorer l'isolation acoustique. (Liste des travaux subventionnables à disposition dans la délégation locale.)
Quel montant de subvention ?	- Pour les propriétaires occupants, le montant de la subvention est au minimum de 20 % du coût des travaux subventionnables, plafonné à 13 000 € HT. Ce taux varie de 20 à 70 % en fonction des ressources des occupants et des types d'intervention : programmes spécifiques (OPAH, PST), travaux de sortie d'insalubrité et travaux liés au handicap. - Pour les propriétaires bailleurs, le montant des subventions varie en fonction des engagements souscrits. Ce taux varie de 15 à 70 % en fonction des engagements du propriétaire à respecter un plafond de loyer et selon le type d'intervention : programmes spécifiques (OPAH, PST), travaux de sortie d'insalubrité et travaux liés au handicap. (taux en vigueur le 01/01/2008)
Où s'adresser ?	Pour tout renseignement, s'adresser à la délégation locale de l'ANAH ou consulter le site Internet : www.anah.fr

Le bénéfice d'une subvention de l'ANAH n'est pas un droit. La décision d'octroi est prise par la Commission d'amélioration de l'habitat du département, en fonction des politiques et des priorités de l'Agence déclinées localement.

Les communes peuvent être subventionnées lorsqu'elles se substituent aux propriétaires pour la réalisation des travaux d'office dans le cadre d'insalubrité ou de péril.

Autres financements

Le Conseil Général finance, dans le cadre du Programme Départemental d'Insertion (PDI), des dépenses de soutien au logement.

Différentes collectivités peuvent également accorder des subventions (communes et EPCI notamment dans le cadre des OPAH).

Pour plus de renseignements, consulter la DDE.

Les dispositions pénales

Cadre juridique

La circulaire du 4 octobre 2007 adressée par le Ministère de la justice aux procureurs généraux rappelle les incriminations pénales spécifiques en matière d'habitat insalubre ou dangereux, incluses dans le CSP et dans le CCH et appelle à la mobilisation des magistrats du parquet pour mener une politique pénale de fermeté.

Un magistrat référent est nommément désigné dans chaque parquet : vous pouvez utilement prendre directement contact avec lui.

Champs d'application

Les signalements adressés au Parquet doivent être accompagnés de tout élément utile issu du dossier d'instruction administrative permettant de caractériser le degré d'urgence de traitement, la gravité des faits, ainsi que la bonne ou la mauvaise foi apparente des propriétaires et locataires (état du logement, nom et adresse du propriétaire, photographies des lieux, copie de l'arrêté de police, date de notification de l'arrêté,...). Différents types de signalements peuvent être adressés au Procureur de la République :

• **Signalement sur la base de l'article 40 du Code de Procédure Pénale (CPP)**

« tout fonctionnaire, qui dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au Procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès verbaux et actes qui y sont relatifs » (art.40 alinéa 2 du CPP)

S'agissant de problèmes de logement, cet article permet de signaler et de dénoncer au ministère public les infractions et contraventions résultant de l'inobservation par les personnes débitrices de ces obligations des dispositions légales, arrêtés, interdictions d'habiter, injonctions,...

• **Signalement sous forme de Procès Verbal**

Seuls les agents assermentés peuvent rédiger les procès verbaux transmis au Parquet.

Modèle de Procès verbal

Procès-verbal dressé le : (date) à (heure)

A l'encontre de (nom) (prénom) né(e) le (jour, mois, année) à (ville et pays) de nationalité xxx, domicilié à xxx, (propriétaire, exploitant, gérant, ...) de (l'immeuble, le commerce, ...) sis xxx à xxx.

Sous le numéro :

Textes réglementaires :

Nature des faits : Non respect du(es) article(s) n°xxx du RSD (CSP, CCH)

Code Natinf (éventuellement) :

L'an deux mille

le (jour, mois) à (heure)

Je soussigné, (nom, fonction et non grade), agent (ou officier) de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, fonctionnaires ou agents habilités et assermentés) en procédant à l'inspection de

Sis : xxx à xxx,

Ai (ou avons) constaté les faits suivants constituant un risque pour la sécurité ou la santé des occupants :

.....
.....

Conclusion :

- non respect de l'arrêté préfectoral / municipal n°xxx déclarant l'insalubrité/ le péril du logement / de l'immeuble sis xxx à xxx
-

ai (ou avons) rédigé le présent procès verbal pour être transmis à (Madame ou Monsieur)
le procureur de la République de xxx et ai (ou avons) signé.

(fonction de l'agent verbalisateur)
(signature de l'agent)
(nom, prénom de l'agent verbalisateur)

Pièces jointes :

- l'arrêté préfectoral / municipal
- l'avis de notification de l'arrêté
- les textes de références

Tout procès verbal doit mentionner :

- L'identité du ou des agent(s) ou officier(s) de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, du ou des fonctionnaire(s) ou agent(s) habilité(s) et assermenté(s)) ayant effectué le contrôle et dressé le procès verbal.
- L'identité du contrevenant.
- Les circonstances (date, heure, lieu...) et les mesures éventuelles réalisées sur place.
- La nature des faits constatés dans l'infraction.
- La référence des textes administratifs non respectés.
- Un rapport d'enquête constatant l'infraction.
- La signature du procès verbal par l'agent assermenté qui l'a rédigé.

Les pièces à joindre

Un dossier accompagnant le procès verbal facilite la procédure judiciaire et évite le classement sans suite du dossier. Il est recommandé que ce dossier contienne :

- Les articles réglementaires visés dans le procès verbal y compris ceux précisant les sanctions encourues
- Les arrêtés et notifications préalables
- Un document photographique étayant le constat d'infractions
- Tout courrier en rapport avec le dossier traité

La transmission du procès verbal

Elle doit s'effectuer le plus rapidement possible après la rédaction du rapport de constat des infractions de façon à éviter la prescription. Le procès verbal est adressé au Procureur de la République.

Le courrier de transmission dresse un historique des faits et demande l'application des pénalités prévues par la réglementation visée. Il doit souligner les situations nécessitant une attention particulière (ex : mise en danger de la vie d'autrui due à la dangerosité électrique,...).

Les infractions en matière d'habitat

Le signalant n'a pas à faire la qualification des infractions.

• prévues dans le CPP :

- soumission d'une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (art. L.225-14 du CPP)
- atteintes involontaires à la vie et à l'intégrité de la personne (art. L.221-6, 221-7 et 222-19 à 222-21 du CPP)
- mise en danger de la personne (art. 223-1 et 223-2 du CPP)
- omission de porter secours (art.223-6 du CPP)

• prévues dans le CCH :

- les menaces, intimidations et dégradations du lieu occupé
- le délit de percevoir indûment des loyers
- le délit de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire
- le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux
- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril
- le fait de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux et l'interdiction de les louer ou de les mettre à disposition
- le fait de mettre à disposition un immeuble divisé dans des conditions particulières (art. L.111-6-1)

• prévues dans le CSP :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement de l'article L.1331-24 : locaux ou installations présentant un danger pour la santé et la sécurité des occupants
- le fait de refuser sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L.1331-28 : insalubrité remédiable
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article L.1331-22 : caves, combles, sous-sols, pièces dépourvues d'ouverture donnant sur l'extérieur, local impropre par nature à l'habitation
- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants
- le fait de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L.1331-25 et L.1331-28

Contacts / Glossaire / Annexes

Contacts

	DDE ou DDEA (Service Habitat et ANAH)	ADIL	TGI
PARIS	Direction de l'Urbanisme, du Logement et de l'Équipement (DULE) 50, avenue Dausmenil 75915 Paris Cedex 04 Tél.: 01 49 28 42 63	46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 Paris Tél.: 01 42 79 50 50	TGI de Paris 4, boulevard du Palais 75055 Paris RP Tél.: 01 44 32 51 51
SEINE-ET-MARNE	288, rue G. Clémenceau BP 596 - ZI Vaulx le pénit 77005 Melun Cedex Tél.: 01 60 56 71 79	Agence de Melun 9, place Praslin 77000 Melun Tél.: 0820 16 77 77	TGI de Melun 2, avenue du Général Leclerc 77010 Melun Cedex Tél.: 01 64 79 80 00
		Agence de Meaux 52, rue de l'Abreuvoir 77100 Meaux Tél.: 0820 16 77 77	TGI de Meaux 44, avenue Salvadore Allende BP 230 - 77108 Meaux Cedex Tél.: 01 60 09 75 00
		Agence de Serris Marne la Vallée 5, rue de la Morte Paye 77700 Serris Marne-la-Vallée Tél.: 0820 16 77 77	TGI Fontainebleau 159, Grande Rue - BP 39 77305 Fontainebleau Cedex Tél.: 01 60 71 23 00
YVELINES	35, rue Noailles 78000 Versailles Tél.: 01 30 84 30 00	3, rue Jean Mermoz 78000 Versailles Tél.: 0820 16 78 78	TGI de Versailles 3, avenue de l'Europe 78011 Versailles Cedex Tél.: 01 39 07 39 07
ESSONNE	Boulevard de France 91012 Evry Cedex Tél.: 01 60 76 32 40	Agence d'Evry Maison Départementale de l'habitat 1, Boulevard de l'Écoute s'il pleut BP 94 - 91003 Evry Cedex Tél.: 0820 16 91 91	TGI d'Evry 9, rue des Mazières 91012 Evry Cedex Tél.: 01 60 76 78 00
HAUTS-DE-SEINE	167-177, avenue Joliot Curie 92013 Nanterre Cedex Tél.: 01 40 97 29 06	Agence de Nanterre 10/12, rue des Trois Fontanot 92000 Nanterre Tél.: 0820 16 92 92	TGI de Nanterre 179-191, avenue Joliot-Curie 92020 Nanterre Cedex Extension du TGI 6, rue Pablo-Neruda 92020 Nanterre Cedex Tél.: 01 40 97 10 10
		Agence de Boulogne 16, rue des Quatre Cheminées 92100 Boulogne Tél.: 0820 16 92 92	
SEINE-SAINT-DENIS	124, rue Carnot 93003 Bobigny Cedex Tél.: 01 41 60 69 48	Agence de Saint Denis 4, Chemin des Poulies 93200 Saint Denis Tél.: 0820 16 93 93	TGI de Bobigny Palais de Justice 173, avenue P. Vaillant Couturier 93008 Bobigny Cedex Tél.: 01 48 95 13 93
		Agence de Montreuil 54/56, avenue du Président Wilson 93100 Montreuil Tél.: 0820 16 93 93	
VAL-DE-MARNE	12/14, rue des Archives 94011 Créteil Cedex Tél.: 01 49 80 21 00	48, avenue Pierre Brossolette 94000 Créteil Tél.: 01 48 98 03 48	TGI de Créteil rue Pasteur Vallery Radot 94011 Créteil Cedex Tél.: 01 49 81 16 00
VAL-D'OISE	Rue Bernard Hirsch 95010 Cergy Pontoise Cedex Tél.: 01 34 25 24 29	Agence de Cergy 13, boulevard de l'Hautil 95092 Cergy Cedex Tél.: 0820 16 95 95	TGI Pontoise 3, rue Victor Hugo - B.P. 220 95302 Cergy Pontoise Cedex Tél.: 01 72 58 70 00
		Agence de Eaubonne 7, rue Cristino Garcia 95600 Eaubonne Tél.: 0820 16 95 95	
		Agence de Sarcelles 6, Allée Fragonard 95200 Sarcelles Tél.: 0820 16 95 95	

Glossaire

A

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement

C

CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CG	Conseil Général
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CO	Monoxyde de carbone
CoDERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CPAM	Caisse primaire d'assurance maladie
CPP	Code de Procédure Pénale
CRAMIF	Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile-de-France
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSP	Code de la Santé Publique
CVS	Circonscription de vie sociale

D

DALO	Droit opposable au logement
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DDTEFP	Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
DO	Déclaration obligatoire
DRASS	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales
DTA	Dossier technique amiante

E

ERP	Etablissement recevant du public
ET	Espace territorial

F

FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
------------	--------------------------------------

M

MDS	Maison des Solidarités
------------	------------------------

O

OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
-------------	--

P

PDI	Plan départemental d'insertion
PNLHi	Pôle national de lutte contre l'habitat Indigne
PST	Programme social thématique
PV	Procès verbal

R

RSD	Règlement sanitaire départemental (propre à chaque département)
------------	---

S

SCHS	Service communal d'hygiène et de santé
SRU	Loi Solidarité et renouvellement urbains

T

TGI	Tribunal de grande instance
------------	-----------------------------

Annexes

Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations.

PARTIES EXTÉRIEURES	
Jardins privatifs	- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins, piscines. - Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes. - Remplacement des arbustes.
Auvents, terrasses et marquises	- Enlèvement de la mousse et autres végétaux.
Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières	- Dégorgement des conduits.
OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES	
Portes et fenêtres	- Graissage des gonds, paumelles et charnières. - Menues réparations des boutons et poignées. - Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes.
Vitrages	- Réfections des mastics. - Remplacement des vitres détériorées.
Stores et jalousies (et autres dispositifs d'évacuation de la lumière)	- Graissage. - Remplacement, notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
Serrures et verrous de sécurité	- Graissage. - Remplacement de petites pièces ainsi que clés égarées ou détériorées.
Grilles	- Graissage et nettoyage. - Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes.
PARTIES INTÉRIEURES	
Plafonds, murs intérieurs et cloisons	- Maintien en état de propreté. - Menus raccords de peintures et tapisseries. - Remise en place ou remplacement de quelques éléments de matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique. - Rebouchage des trous.
Parquets, moquettes et autres revêtements de sols	- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification. - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état. - Pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de tâches et de trous.
Placards et menuiseries (plinthes, baguettes et moulures)	- Remplacement des tablettes et tasseaux de placards. - Réparation de leur dispositif de fermeture. - Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

Canalisations d'eau	- Dégorgement. - Remplacement notamment de joints et de colliers.
Canalisations de gaz	- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	- Vidange.
Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils de gaz. - Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries. - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets. - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
Eviers et appareils sanitaires	- Nettoyage des dépôts de calcaire. - Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des coupe-circuits et des fusibles, des ampoules, des tubes lumineux.
- Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

- Entretien courant et menues réparations des appareils (tels que réfrigérateurs, machines à laver, ...).
- Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.
- Graissage et remplacement des joints des vidoirs.
- Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Notes

[illegible]

Pour tout renseignement, vous pouvez vous adresser à :

**Directions Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)
Services Santé-Environnement**

Paris :	75, rue de Tocqueville 75850 PARIS Cedex 17 Tél.: 01 58 57 12 04 - Fax : 01 58 57 11 03 dd75-sante-environnement@sante.gouv.fr
Seine-et-Marne :	Centre Thiers Gallieni - 49-51, avenue Thiers 77011 MELUN Cedex Tél.: 01 64 87 62 34 - Fax : 01 64 87 62 57 dd77-sante-environnement@sante.gouv.fr
Yvelines :	143, boulevard de la Reine 78007 VERSAILLES Cedex Tél.: 01 30 97 73 44 - Fax : 01 39 49 48 10 dd78-sante-environnement@sante.gouv.fr
Essonne :	Immeuble France-Evry, Tour Malte - boulevard de France 91035 EVRY Cedex Tél.: 01 69 36 71 63 - Fax : 01 69 36 71 99 dd91-sante-environnement@sante.gouv.fr
Hauts-de-Seine :	130, rue du 8 Mai 1945 92021 NANTERRE Cedex Tél.: 01 40 97 96 22 - Fax : 01 40 97 96 23 dd92-sante-environnement@sante.gouv.fr
Seine-Saint-Denis :	Immeuble l'Européen - 5-7 promenade Jean Rostand 93005 BOBIGNY Cedex Tél.: 01 41 60 71 13 - Fax : 01 41 60 71 59 dd93-sante-environnement@sante.gouv.fr
Val-de-Marne :	38-40, rue St Simon 94010 CRETEIL Cedex Tél.: 01 49 81 87 65 - Fax : 01 49 81 87 78 dd94-sante-environnement@sante.gouv.fr
Val-d'Oise :	2, avenue de la Palette 95011 CERGY-PONTOISE Cedex Tél.: 01 34 41 14 81 - Fax : 01 30 32 83 48 dd95-sante-environnement@sante.gouv.fr

**Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile-de-France (DRASSIF)
Service Santé-Environnement**

58-62, rue de Mouzaïa
75935 PARIS Cedex 19
Tél.: 01 44 84 23 74 - Fax : 01 44 84 27 27
dr75-sante-environnement@sante.gouv.fr

Sites Internet et ouvrage utiles :

Sites internet

DDASS et DRASS :

www.ile-de-france.sante.gouv.fr

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) :

www.habitatindigne.logement.gouv.fr

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

www.anah.fr

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) :

www.anil.org

Ouvrage

Sécurité électrique :

« Guide travaux DCS : pour la mise en sécurité d'une installation »
Promotelec, décembre 2002 (Réf. PRO 1131-2)

Préfecture de la région Ile-de-France
DDASS DRASS Ile-de-France
Santé Environnement
www.ile-de-france.sante.gouv.fr

