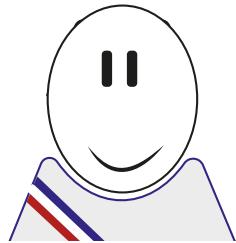


Préfet(e), Maire, EPCI, ARS, CAF, ADIL... Partenaires pour un habitat sain et sûr

Le Maire



Le maire est souvent le premier alerté lorsqu'un administré rencontre des problèmes dans son logement ou des difficultés avec son propriétaire.

Les tentatives de règlement à l'amiable sont évidemment à privilégier. Dans les situations conflictuelles, le maire dispose de pouvoirs de police générale pour agir : il est tenu de faire appliquer les règles de salubrité et d'hygiène des locaux d'habitation ; cela constitue souvent la réponse la plus adaptée. Pour les situations les plus graves, d'autres procédures existent.

Habitat indigne



«Constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropre 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»

Article 83 de la loi MOLLE du 29 mars 2009 (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion).

Selon la nature et l'importance des désordres, plusieurs situations sont possibles, et les personnes compétentes pour agir ne sont pas les mêmes :

1/ Désordres qui ne présentent pas de danger majeur pour la santé ou la sécurité

- Non respect des règles de décence : ces litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent saisir la Commission départementale de conciliation ou/ou le juge des contentieux de la protection. La CAF/MSA peut procéder à un diagnostic et conserver les aides au logement
- Non respect des règles d'hygiène : Le maire est chargé de l'application des règles de salubrité et d'hygiène des locaux d'habitation et peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires.

2/ Désordres qui présentent un danger grave pour la santé ou la sécurité

Risques pour la santé : logements insalubres ou logements occupés par des enfants ou par des femmes enceintes avec peintures au plomb dégradées. Sur la base d'un rapport de l'Agence régionale de santé (ARS) ou du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), le Préfet prend un arrêté préfectoral interdisant l'habitation de manière temporaire (jusqu'à la réalisation des travaux) ou définitive.

Risques pour la sécurité : par arrêté, le maire (ou le président de l'EPCI) met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin aux risques pour la sécurité avec ou sans interdiction d'habiter.

Attention ! Un logement indigne est par définition non décent. Une procédure civile pour non décence peut donc toujours être engagée parallèlement à une procédure administrative.

La répartition des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne



Nature des désordres



Procédures et textes de référence



Autorité compétente

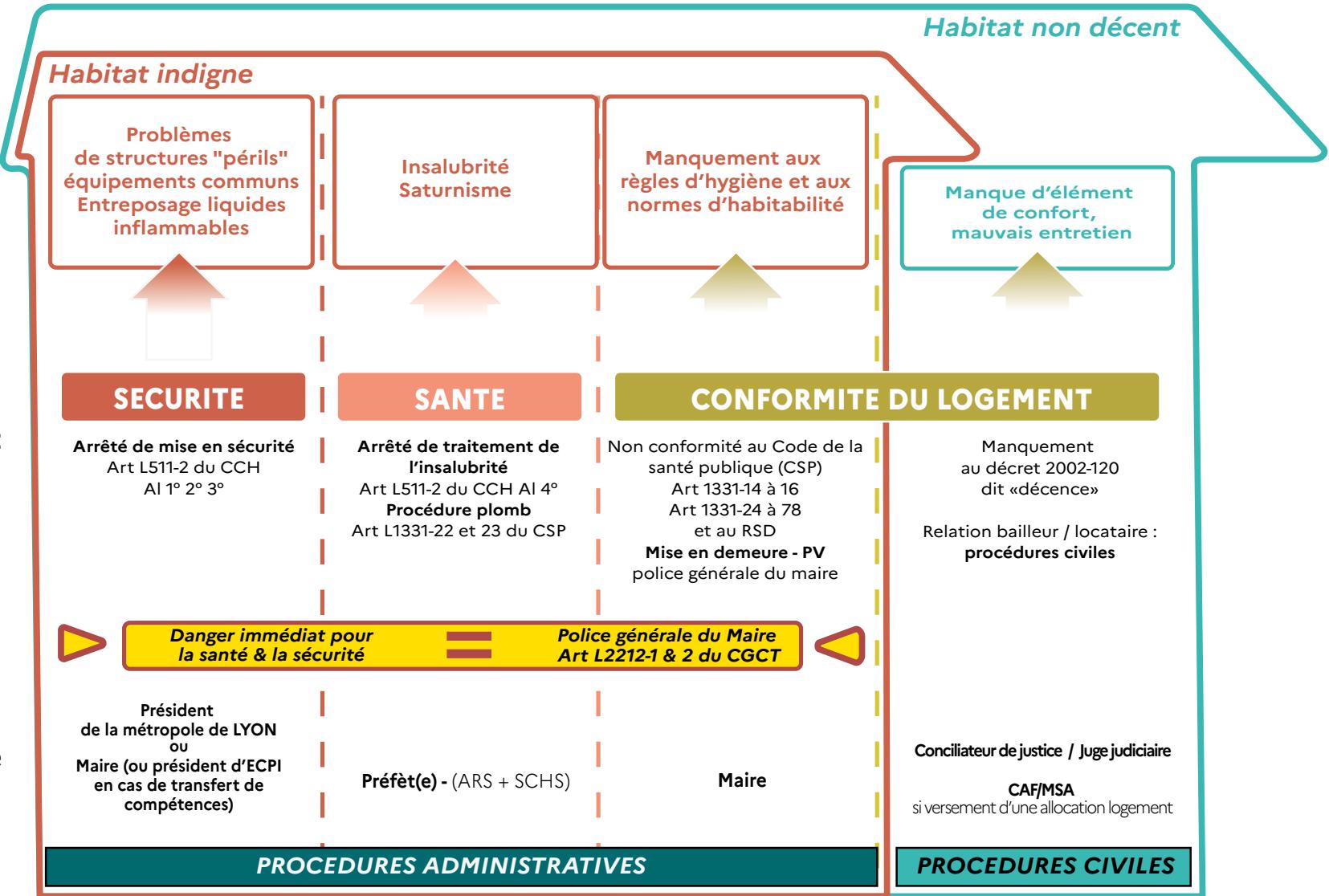


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES

SITUATION/TEXTES	DESCRIPTION	INTERVENTION
Non décence <i>Loi du 6 juillet 1989 définissant les rapports locatifs : «le bailleur est tenu d'entretenir un logement décent».</i> <i>Décret n°2002-120 du 30/01/2002 : caractéristiques minimales d'un logement décent.</i>	<p>Non-respect des critères du décret décence. Par exemple : absence d'installation de chauffage, d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de cuisine, d'installation sanitaire à l'intérieur du logement, d'installation électrique aux normes de sécurité...</p>	<p>Le locataire procède à :</p> <ol style="list-style-type: none"> Une demande à son propriétaire de mettre en conformité son logement (lettre recommandée avec accusé de réception LR/AR), En l'absence d'action du propriétaire dans un délai donné, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, ou/ou le tribunal judiciaire de son lieu de domicile. <p>S'il bénéficie d'une aide au logement, il peut saisir la CAF ou la MSA (selon affiliation), qui fait intervenir un opérateur pour le contrôle du logement ; si le logement est non décent, les allocations logements sont conservées jusqu'à réalisation des travaux. (parc privé)</p> <p>Le maire procède à :</p> <ol style="list-style-type: none"> La rédaction d'un courrier ou d'un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai imposé, Une visite de contrôle, L'établissement d'un procès-verbal d'infraction au règlement sanitaire départemental si les travaux n'ont pas été réalisés, La transmission du procès-verbal d'infraction au règlement sanitaire départemental à l'Officier du Ministère Public (Tribunal de Police qui siège au Tribunal Judiciaire).
<p>Manquements aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés. (Règlement sanitaire départemental et «décret habitat» articles R1331-14 à 16 et R1331-24 à 78 du CSP)</p> <ul style="list-style-type: none"> Articles L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) Article L.1421-4 du Code de la santé publique (CSP) 	<p>Logement présentant quelques désordres sources de gênes et de nuisances pour les occupants : ventilation absente ou défective, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance du chauffage, installations électriques défectueuses, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles...</p>	<p>Arrêté ordinaire : Le maire (ou le président de l'EPCI / Métropole de Lyon) :</p> <ol style="list-style-type: none"> Informe, par lettre recommandée le propriétaire des risques constatés) et l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (2 mois pour les copropriétés), Médiation avec le propriétaire, Si la médiation n'aboutit pas, un arrêté municipal (ou intercommunal) ordinaire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux pour mettre fin au danger dans un délai imposé, assorti ou non d'une interdiction d'habiter et/ou d'utiliser les lieux, Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire (ou le président de l'EPCI) pourra les faire réaliser d'office. <p>Arrêté d'urgence (danger imminent sans procédure contradictoire) Le maire (ou le président de l'EPCI / Métropole de Lyon) :</p> <ol style="list-style-type: none"> Adresse au propriétaire un arrêté municipal (ou intercommunal) le mettant en demeure de procéder aux travaux de sécurisation pour mettre fin à ce danger dans un délai imposé, Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire (ou président de l'EPCI) les fait réaliser d'office. Si les travaux mettent fin à l'imminence du danger mais pas à la pérennité de la sécurisation, le maire (ou le Pdt de l'EPCI) engage une procédure ordinaire. <p><i>Pour la caractérisation des désordres, que ce soit pour la procédure ordinaire ou la procédure d'urgence, le maire (ou le Pdt de l'EPCI) peut saisir le tribunal administratif pour que soit nommé un expert (facultatif) ou peut demander l'avis d'un expert de son choix.</i></p>
<p>Habitat présentant un risque pour la sécurité</p> <p>Alinéa 1^e de l'article L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ► anciennement péril.</p> <p>Alinéa 2^e de l'article L.511-2 du CCH ► dysfonctionnement ou défaut d'entretien d'équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation».</p> <p>Alinéa 3^e de l'article L.511-2 du CCH ► entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage d'habitation».</p>	<p>Logement/Immeuble présentant un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des riverains : plancher affaissé, poutres pourries, murs fissurés, souche de cheminée menaçant de tomber... (atteinte à la solidité de l'édifice).</p> <p>Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), asseneurs...</p>	<p>Le maire (ou le président de l'EPCI / Métropole de Lyon) :</p> <ol style="list-style-type: none"> Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), asseneurs...

SITUATION/TEXTES	DESCRIPTION	INTERVENTION
<p>Habitat insalubre Alinéa 4^e de l'article L511-2 du CCH</p> <ul style="list-style-type: none"> Article L1331-22 du CSP 	<p>Le logement présente un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins : Cumul de désordres, désordres majeurs, Revêtements plombés dégradés</p> <ul style="list-style-type: none"> Article L1331-2 du CSP <p>Local impropre par nature à l'habitation (cave, cabane de jardin, logement dépourvu d'ouvertures sur l'extérieur...), Logement suroccupé...</p>	<ol style="list-style-type: none"> Le maire rédige un rapport avec ses constats et ses éventuelles premières actions, et le transmet à l'ARS, L'ARS instruit la procédure en lien avec les SCHS : visite, rapport, instruction de la phase contradictoire avec éventuellement présentation devant le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), prise d'un arrêté préfectoral précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, la nature des travaux à réaliser et le délai pour les exécuter, les mesures de protection des occupants, levée de l'arrêté d'insalubrité si les travaux sont réalisés, Si les travaux ne sont pas exécutés, la préfète-DDT peut les faire réaliser d'office. <p>Une procédure d'urgence est également possible. Article L511-19 du CCH</p>
<p>Danger imminent pour la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> Article L.1311-4 du CSP 	<p>Exemple : risque d'intoxication au monoxyde de carbone ; électricité dangereuse ; absence d'eau potable ; accumulation massive de déchets dans le logement...</p>	<ol style="list-style-type: none"> Le maire : Visite le logement et transmet son rapport à l'ARS L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures (travaux) de mise en sécurité dans un délai fixé. L'évacuation des locaux ne peut pas être prescrite à ce titre. Le maire vérifie que les travaux sont réalisés, sinon ordonne leur exécution d'office (avance des frais par la commune puis recouvrement).
<p>En cas d'urgence et de danger imminent</p> <ul style="list-style-type: none"> Article L.2212-4 du CGCT 	<p>Par exemple : fuite de gaz dans un immeuble, inondation....</p>	<p>Le maire : après constat des désordres et des risques d'atteinte à la salubrité ou sécurité publiques, prescrit l'exécution des mesures de sûreté (telle que <u>l'évacuation des locaux</u>) exigées par les circonstances.</p>



Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

Documentation à l'attention :
des EPCI et des maires produit par le Pôle Départementale de lutte contre l'habitat indigne du Rhône.

- Publication : DDT du Rhône (SHVS) - ARS Auvergne- Rhône-Alpes / DT Rhône
- Mise en page : DDT du Rhône
- Juin 2025