

PARTENAIRES POUR UN HABITAT SAIN

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 le règlement sanitaire départemental (RSD) ; 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 impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé"

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/puis le juge des contentieux de la protection. La **CAF/MSA** peut procéder à un diagnostic et conserver les aides au logement

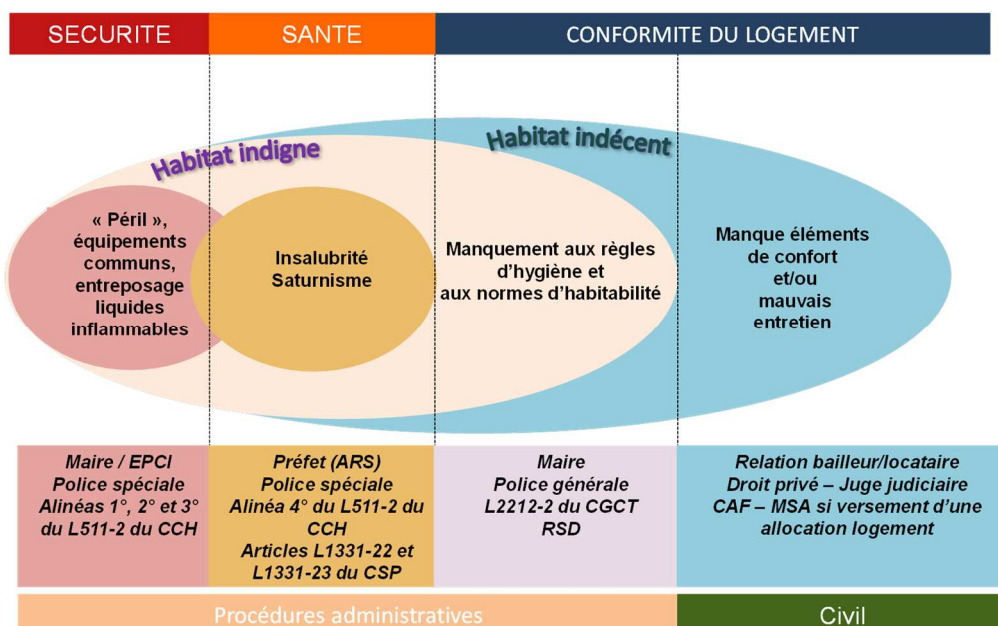
Non respect des règles d'hygiène : Le **maire** est chargé de l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) et peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires.

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**), 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.



Détails des principales procédures

SITUATION / TEXTES	DESCRIPTION	INTERVENTION
<p>Non décence</p> <p>Loi du 6 juillet 1989 définissant les rapports locatifs : "<i>le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent</i>". Décret n°2002-120 du 30/01/2002 : caractéristiques minimales d'un logement décent</p>	<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 :</p> <p>1/ demande à son propriétaire de mettre en conformité son logement (lettre recommandée LRAR) 2/ En l'absence d'action du propriétaire dans un délai donné, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, ou/puis le tribunal judiciaire de son lieu de domicile</p> <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.</p>
<p>Manquements au Règlement Sanitaire Départemental</p> <p>Articles L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.1421-4 du Code de la santé publique (CSP)</p>	<p>Logement présentant quelques désordres sources de gênes et de nuisances pour les occupants : ventilation absente ou défectueuse, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance du chauffage, installations électriques défectueuses, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles...</p>	<p>Le maire procède à :</p> <p>1/ une visite du logement 2/ une médiation avec le propriétaire et/ou le locataire 3/ un courrier ou un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai imposé 4/ une visite de contrôle 5/ un procès-verbal d'infraction au règlement sanitaire départemental si les travaux n'ont pas été réalisés 6/ 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>
<p>Habitat présentant un risque pour la sécurité</p> <p>Alinéa 1° de l'article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) → anciennement péril</p> <p>Alinéa 2° de l'article L511-2 du CCH → dysfonctionnement ou défaut d'entretien d'équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation</p> <p>Alinéa 3° de l'article L511-2 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), ascenseurs...</p>	<p>Arrêté ordinaire : 1/ Le maire (ou le président de l'EPCI), par lettre recommandée, informe le propriétaire des risques constatés et l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (2 mois pour les copropriétés)</p> <p>2/ Médiation avec le propriétaire 3/ 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. 4/ Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire (ou le président de l'EPCI) pourra les faire réaliser d'office.</p> <p>Arrêté d'urgence :</p> <p>1/ Si le danger est imminent, le maire (ou le président de l'EPCI) - sans procédure contradictoire - 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 2/ 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> <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 insalubre Alinéa 4° de l'article L511-2 du CCH</p> <ul style="list-style-type: none"> o Article L1331-22 du CSP o Article L1331-23 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> <p>Local impropre par nature à l'habitation (cave, cabane de jardin, logement dépourvu d'ouvertures sur l'extérieur...), Logement suroccupé...</p>	<p>1/ Le maire rédige un rapport avec ses constats et ses éventuelles premières actions, et le transmet à l'ARS</p> <p>2/ L'ARS instruit la procédure : 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</p> <p>3/ Si les travaux ne sont pas exécutés, le préfet-DDT peut les faire réaliser d'office <i>Une procédure d'urgence est également possible</i></p>
<p>Danger imminent pour la santé</p> <p>Article L.1311-4 du Code de la santé publique</p>	<p>Exemple : risque d'intoxication au monoxyde de carbone ; électricité dangereuse ; absence d'eau potable ; accumulation massive de déchets dans le logement...</p>	<p>1/ Le maire visite le logement et transmet son rapport à l'ARS</p> <p>2/ L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures (<u>travaux</u>) de mise en sécurité dans un délai fixé. L'évacuation des locaux ne peut pas être prescrite à ce titre.</p> <p>3/ Le maire vérifie que les travaux sont réalisés, sinon ordonne leur exécution d'office (avance des frais par la commune puis recouvrement)</p>
<p>En cas d'urgence et de danger imminent Articles L.2212-4 du CGCT</p>	<p>Par exemple : fuite de gaz dans un immeuble, inondation....</p>	<p>1/ 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>

Pour en savoir plus, et avoir accès à des documents type, vous pouvez consulter le site Internet de l'ARS <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-indigne-habitat-insalubre>. Vous pouvez aussi inscrire vos agents aux formations du CNFPT. Enfin, vous pouvez également contacter l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement** (ADIL) de votre département dont les juristes pourront utilement et gratuitement vous informer sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales (<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>).