

PROBLEMES D'HABITAT

GUIDE D'INFORMATION ET D'INTERVENTION

Les principales procédures et les intervenants



TABLES DES MATIERES

AVANT PROPOS

SITUATIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DU MAIRE

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)	1
Le Péril	2
L'accumulation de déchets dans un logement	3
Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation	4

SITUATION RELEVANT DU DROIT PRIVE

La non-décence	5
-----------------------	----------

SITUATIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DU PREFET

Les procédures de lutte contre l'habitat insalubre	6
Le risque d'accessibilité au plomb	7

FICHE DE VISITE

LES PARTENAIRES LOCAUX

AVANT PROPOS

Si l'habitat est pour beaucoup un lieu de bien-être et de sécurité, il peut être aussi la source de nombreux risques pour la santé de l'homme, qui passe plus de 80% de sa vie en milieu intérieur, et en moyenne 50% de son temps dans son logement.

Ainsi, on compte dans l'habitat deux grands types de risques pour la santé :

- les risques liés aux habitudes de vie (tabagisme, confinement, ...)
- les risques liés au logement dus au manque de conformité (bâti, équipements) et de sécurité.

De l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) aux cas graves d'habitat insalubre ou dangereux, le maire est appelé à gérer les plaintes qu'il reçoit et à donner les suites nécessaires, en lien avec les services de l'Etat concernés, les partenaires sociaux, ...

Les acteurs sont en effet nombreux et les compétences variées. C'est pourquoi, conformément aux orientations nationales, la Direction Départementale des Territoires du Puy-de-Dôme a installé un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. Il associe l'ensemble des acteurs œuvrant dans ce domaine (l'Etat, l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), le Conseil Départemental, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Mutualité Sociale Agricole (MSA), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANaH), l'Agence Régionale de Santé (ARS), le parquet et les collectivités. Il a notamment pour objectifs de parvenir à une meilleure connaissance partagée des situations d'habitat indigne, de faciliter le traitement coordonné de tous les cas identifiés, de développer une aide aux territoires les moins armés pour traiter les questions d'habitat indigne, d'évoquer les éventuelles dispositions coercitives en lien avec les instances judiciaires et de contribuer à la bonne information des occupants.

Ce guide d'information et d'intervention, réalisé à l'origine à l'initiative de la DDASS du Puy de Dôme, service aujourd'hui disparu et remplacé par l'Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes (Délégation Départementale du Puy-de-Dôme) a pour objectif d'explicitier les principales procédures existantes en matière de traitement de l'habitat et les rôles des intervenants.

Il expose succinctement les modalités de gestion des situations rencontrées et propose des outils d'aide à la gestion. Parmi ceux-ci, vous trouverez une fiche de visite qui vous permettra d'évaluer l'état d'un logement, de mettre en œuvre la procédure adéquate ou d'orienter éventuellement le dossier vers les partenaires compétents.

Elle vous aidera par conséquent à apprécier si l'état de salubrité de l'immeuble relève :

- **de vos pouvoirs de police (Règlement Sanitaire Départemental, péril, ...)** ;
- **du droit privé (logement non décent)** ;
- **de la compétence du Préfet (habitat insalubre, risque d'accessibilité au plomb).**

L'essentiel de vos possibilités d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne est également rappelé dans l'opuscule « Lutter contre l'habitat indigne : le pouvoir des maires ». Ce document est consultable sur le site extranet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.



http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Le_pouvoir_des_maires_V4_octobre_2014_Mise_en_page_1_cle78563d.pdf

MANQUEMENTS AUX REGLES D'HYGIENE



humidité



vétusté des boiseries



ventilation

SITUATIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DU MAIRE

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, c'est-à-dire les règles minimales sanitaires, sont listées dans le titre II (articles 21 à 61) du RSD approuvé par arrêté préfectoral du 13 juin 1980. Ce document est consultable sur le site internet de l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes.



http://www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr/fileadmin/AUVERGNE/ARS_auvergne/votre_sante/votre_environnement/RSD/63/TITRE_II_Locaux_d_habitation_et_assimiles.pdf

Les principales infractions aux règles d'hygiène que l'on rencontre se rapportent le plus souvent :

- à l'absence ou l'insuffisance des ventilations ;
- à l'insuffisance de chauffage ;
- à la présence d'humidité.

De tels désordres dans une habitation peuvent être sources de nuisances pour les occupants.

La médiation est à privilégier pour résoudre les litiges liés au non respect du RSD. Une convocation du locataire et du propriétaire pour un constat sur place peut permettre de trouver une solution satisfaisante entre les deux parties.

Au titre des articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire est garant de la salubrité et de la sécurité publique. De plus l'article L.1421-4 du Code de la Santé Publique précise que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les habitations, leurs abords et dépendances. Le maire est donc l'autorité de police de droit commun, chargé au niveau local de l'application du RSD, notamment de son titre II.

Il vous appartient d'intervenir en rappelant la réglementation applicable et en prescrivant les actions utiles à la disparition des désordres constatés, comme cela est indiqué dans le Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures » (cf. I, 3.1 & II, 1.1). Ce document est consultable sur le site extranet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.



<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr/vade-mecum-agir-contre-l-habitat-insalubre-ou-a108.html>

Un guide pratique à l'usage des maires relatif aux troubles de voisinage, offrant des outils sous forme de courriers types, pour la gestion des plaintes, a été également mis en ligne sur le site internet de l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes.

http://www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr/fileadmin/AUVERGNE/ARS_auvergne/votre_sante/votre_environnement/RSD/63/Doc_pref_troubles_de_voisinage_n_2x.pdf

PERIL



Le Péril

Un bâtiment menaçant ruine est un immeuble présentant un danger réel et actuel au regard de la sécurité des personnes, y compris celle des occupants (risque d'effondrement, de chutes d'ouvrages, ...).

Le maire est l'autorité de police chargée de prescrire des mesures de sécurité nécessaires, lorsque tout ou partie d'un bâtiment menace ruine. L'article L.2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales confère au maire un pouvoir de police spéciale en matière de péril. La procédure de péril est définie aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les désordres qui portent atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de leurs éléments intérieurs ou extérieurs, relèvent de la procédure de péril. Le péril peut être tant sur la voie publique que sur le domaine privé, et le danger ne concerner que l'intérieur des locaux (logement, parties communes).

Le bâtiment concerné peut être vide d'occupants, mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins ou toute personne susceptible d'y pénétrer.

La cause des désordres ne doit pas provenir exclusivement d'un événement naturel extérieur à l'immeuble (catastrophe naturelle).

Si le danger n'est pas immédiat mais que le péril est caractérisé, vous devez prendre un arrêté de péril ordinaire dans les conditions prévues aux articles L.511-1 et L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si les bâtiments ou édifices présentent un risque pour la sécurité, à caractère d'urgence, vous devez prendre un arrêté de péril imminent dans les conditions prévues à l'article L.511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ; une procédure de péril imminent devant être systématiquement suivie d'une procédure de péril ordinaire.

Ces procédures sont décrites dans le Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures » (*cf. I, 3.10 & II, 3.1 et 3.2*). Ce document est consultable sur le site extranet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.

<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr/vade-mecum-agir-contre-l-habitat-insalubre-ou-a108.html>

DECHETS A L'INTERIEUR DU LOGEMENT



DECHETS A L'EXTERIEUR DU LOGEMENT



L'accumulation de déchets dans un logement

La procédure applicable en matière de déchets est prévue par l'article L.541-3 du Code de l'Environnement.

L'accumulation de déchets dans une propriété, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, peut constituer non seulement une source de nuisances pour les populations voisines (odeurs nauséabondes, aspect visuel, ...), mais aussi générer un risque sanitaire (prolifération de vecteurs infectieux tels que vermines et rongeurs), et augmenter les risques d'incendie ou d'accidents.

Le maire dispose d'une compétence spécifique en matière de déchets, qui lui permet, dans certaines conditions, de prendre des mesures d'office en cas de carence du responsable de la situation.

La procédure nécessite d'adresser une mise en demeure préalable et motivée d'évacuer les déchets sous délai, et en cas de non respect de celle-ci, de prendre un arrêté prescrivant l'intervention d'office, aux frais du responsable. Cette procédure est évoquée dans le Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures » (*cf. I, 3.*). Ce document est consultable sur le site extranet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.

<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr/vade-mecum-agir-contre-l-habitat-insalubre-ou-a108.html>

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

EQUIPEMENTS COMMUNS



compteurs électriques



cuve à fuel



ballon d'eau chaude

Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation

La procédure, codifiée aux articles L.129-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, vise les immeubles collectifs à usage principal d'habitation, dont les équipements communs présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de compromettre gravement leurs conditions d'utilisation. En cas de carence du ou des propriétaires, le maire a un pouvoir de police spéciale, au nom de l'Etat, lui permettant de prescrire, par arrêté, des travaux de remise en état ou de remplacement, à réaliser dans un certain délai.

Les désordres ou risques doivent affecter les équipements limitativement listés à l'article R.129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (chauffage collectif, équipements et installations de ventilation, distribution d'eau chaude et d'eau froide, alimentation en énergie, systèmes de sécurité incendie, ascenseurs, ...), et présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants (systèmes de sécurité incendie défectueux) soit à leurs conditions d'occupation (non fonctionnement du chauffage collectif).

Cette procédure permet au maire 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.

Comme pour la procédure de péril, coexistent une procédure « ordinaire » et une procédure « d'urgence », toutes deux calquées sur les dispositions applicables en matière de péril. Elles sont détaillées dans le Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures » (*cf. I, 3.12 & II, 3.4*). Ce document est consultable sur le site extranet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.

<http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr/vade-mecum-agir-contre-l-habitat-insalubre-ou-a108.html>

A l'issue de la procédure, si les mesures prescrites ne sont pas réalisées, le maire peut les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire.

DES SIGNES DE NON-DECENCE



fils électriques apparents



prise ancienne



fenêtre sans garde-corps



absence d'eau chaude



absence de douche ou baignoire



légères moisissures

SITUATION RELEVANT DU DROIT PRIVE

La non-décence

Tout logement loué nu ou meublé et à usage d'habitation principale ou mixte doit être conforme à des caractéristiques de décence. Sont visées les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 modifiée, les locaux meublés, les logements attribués / loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locaux loués aux travailleurs saisonniers, les locations de logements conventionnés, les locations de logement HLM (conventionnés ou non), les locations soumises à la loi du 1^{er} septembre 1948 ; les logements foyers, les logements destinés aux travailleurs agricoles et les locations saisonnières étant exclus.

Les caractéristiques de décence sont définies par le décret d'application n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Un logement décent est un logement qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants, et qui est doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation (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).

Si le logement ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire informe le propriétaire des désordres et lui demande de procéder à la mise en conformité du logement. A défaut de réponse dans un délai de 2 mois ou en cas de refus, le locataire peut demander la mise en conformité du logement par un recours amiable devant la Commission Départementale de Conciliation (CDC), et/ou par un recours contentieux devant le Tribunal d'Instance. La saisine de la CDC n'est pas une étape obligatoire préalable à la saisine du juge. Le juge peut être saisi parallèlement ou postérieurement à la CDC. Ces démarches ne remettent pas en cause la validité du bail.

Concernant le recours devant la CDC, cette dernière dresse un procès verbal de conciliation ou de non conciliation. Concernant le recours judiciaire, si la non décence est avérée, le juge déterminera la nature des travaux à réaliser et le délai dans lequel ils doivent être réalisés. Il pourra également réduire le montant du loyer, suspendre (avec ou sans consignation) le paiement du loyer et la durée du bail.

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2015, lorsque la non décence d'un logement est constatée, l'organisme payeur de l'allocation de logement (CAF ou MSA) peut suspendre le versement de l'allocation de logement, consigner les sommes pendant un délai maximal de 18 mois, et tant que le bailleur n'a pas effectué les travaux de mise en conformité.

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement du Puy-de-Dôme (ADIL 63) a édité une fiche d'information sur cette thématique. Elle présente de manière succincte et illustrée les éléments d'évaluation de la qualité du logement, les démarches et recours possibles ainsi que les adresses et contacts utiles. Ce document est consultable sur le site internet de l'ADIL 63.



EXEMPLES DE CRITERES D'INSALUBRITE



évier sans eau chaude



infiltration d'eau



conduit de fumées déboîté



électricité dangereuse ...

LOCAUX INHABITABLES PAR NATURE



combles



cave

SITUATIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DU PREFET

Les procédures de lutte contre l'habitat insalubre

■ La procédure de droit commun

La police de l'habitat insalubre est une police spéciale du Préfet en application des articles L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Sont qualifiés d'insalubres les logements présentant un risque pour la santé des occupants, du fait de la gravité des désordres les affectant, exigeant d'importants travaux de réhabilitation et pouvant justifier une interdiction d'habiter.

L'insalubrité doit être distinguée du péril qui correspond à une notion de risque physique immédiat.

Sont par exemple des critères d'insalubrité : l'absence de chauffage suffisant, une humidité importante, une absence de système de ventilation, l'absence d'arrivée d'eau potable, la présence de peintures au plomb, une installation électrique vétuste et dangereuse, ... Un logement est insalubre si plusieurs de ces critères sont réunis et ceci de manière significative.

Si une insalubrité est suspectée, il convient, compte tenu du dispositif partenarial mis en place dans le département, de **signaler la situation au secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (ADIL)**.

Si l'insalubrité est avérée, une médiation sera engagée avec le propriétaire pour qu'il réalise les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité. En cas de refus ou de réticence de sa part, le Préfet, après avis du CODERST, pourra prendre un arrêté d'insalubrité prescrivant les mesures appropriées pour faire cesser l'insalubrité, assorti éventuellement d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Le propriétaire devra alors exécuter les travaux et prendre les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

■ Les locaux inhabitables par nature

Il s'agit, au sens de l'article L.1331-22 du Code de la Santé Publique de logements aménagés dans des caves, des sous-sols ou des combles, de logements sans fenêtres, ou qui sont manifestement impropres par nature à l'habitation (garages, cabanes de jardin, ateliers, ...).

Si une telle situation se présente, il convient, compte tenu du dispositif partenarial mis en place dans le département, de **signaler la situation au secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (ADIL)**.

Toutes mises à disposition gratuites ou onéreuses donnent lieu à une mise en demeure du Préfet de faire cesser la situation dans un délai précis. Les locaux sont alors interdits à l'habitation et le propriétaire est tenu de reloger les occupants.



peintures écaillées



Le risque d'accessibilité au plomb

L'intoxication par le plomb des jeunes enfants, appelée saturnisme infantile, est un problème de santé publique en France. La lutte contre le saturnisme est une police spéciale du Préfet.

Le bâtiment est une source prépondérante de cette intoxication car il a longtemps été un grand consommateur de plomb et de produits dérivés tels que les canalisations en plomb ou les peintures à la céruse.

Il subsiste aujourd'hui des peintures au plomb principalement dans les bâtiments construits avant 1949.

La présence de peintures au plomb dégradées dans l'habitation présente un danger potentiel pour la santé de ses occupants, en particulier les enfants. En effet, les jeunes enfants du fait de leur comportement naturel (marche à quatre pattes, jeux au sol, doigts et objets portés à la bouche), peuvent ingérer ces particules de plomb de manière involontaire ; certains enfants peuvent même consommer volontairement des écailles de peinture. Au-delà d'un certain seuil d'intoxication, il peut y avoir un impact important sur leur santé (retard du développement, troubles digestifs, troubles du système nerveux, anémie).

Aussi, si :

- la date de construction de l'immeuble est antérieure au 1^{er} janvier 1949,
- les peintures sont dégradées,
- des enfants mineurs sont présents,

il convient, compte tenu du dispositif partenarial mis en place dans le département, de **signaler la situation au secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (ADIL)**.

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 sont invitées à consulter un médecin pour un dépistage. Celui-ci est pris en charge à 100% par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie.
- Lorsque la présence de peintures dégradées est identifiée, un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures est réalisé par un diagnostiqueur certifié. Si le diagnostic est positif, le Préfet met en demeure le propriétaire de réaliser des travaux visant à faire cesser de façon pérenne le risque d'exposition. Le propriétaire peut être tenu d'héberger la famille le temps des travaux.

FICHE DE VISITE

Pour effectuer une visite de logement, quelques recommandations :

1. Prendre contact avec le plaignant et convenir d'un rendez-vous. La visite peut être réalisée en présence du propriétaire.
2. Réaliser la visite à l'aide de la fiche de visite ci-jointe.
3. Au vu des désordres constatés, traiter la plainte ou l'orienter vers le secrétariat du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (ADIL).



EVALUATION DE L'ETAT D'UN LOGEMENT

FICHE DE VISITE

INFORMATIONS GENERALES

Nom et qualité de l'enquêteur :

Date de la visite :

Adresse de l'immeuble :

Type d'habitation :

Appartement

Maison individuelle

Autre :

Si immeuble collectif :

Etage :

N° du logement :

Nombre total de logements dans l'immeuble :

Nom du locataire :

Tél. :

Date d'entrée dans le logement :

Loyer mensuel (facultatif) :

Charges mensuelles (facultatif) :

Allocation Logement :

Non

Oui, versée au locataire

Oui, versée au propriétaire

Si oui : Montant de l'allocation :

N° allocataire (CAF; MSA) :

Nombre de pièces dans le logement (détail) :

Nombre de personnes occupant l'appartement : , dont adultes et enfants

Nom du propriétaire :

Adresse du propriétaire :

Tél. :

Nom du gérant :

Adresse du gérant :

Tél. :



Les menuiseries extérieures (fenêtres) assurent-elles une protection suffisante contre la pluie ?

(Relevez l'état des menuiseries donnant sur l'extérieur (vétusté des boiseries, présence de percements susceptibles de causer des entrées d'eau)).

Oui Non, précisez et indiquez les pièces concernées :

RSD article 33
Décret décence article 2-1

Les murs sont-ils étanches à l'eau ?

(Vérifiez la présence de fissures et la dégradation des crépis).

Oui Non, précisez :

RSD articles 27-2-a) et 33
Décret décence article 2-1

L'immeuble est-il protégé contre les remontées d'eau telluriques ?

(Vérifiez l'état des parties basses des murs extérieurs (traces d'humidité, mousse, salpêtre à l'intérieur)).

Oui Non, précisez :

RSD articles 27-2-a) et 33
Décret décence article 2-1

Des traces d'humidité sont-elles présentes dans :

- **Les pièces principales** (chambres, salon, ...) Oui, faibles Oui, importantes Non
Si oui, précisez :
- **Les pièces de service** (cuisine, salle d'eau, W.C., ...) Oui, faibles Oui, importantes Non
Si oui, précisez :

RSD articles 27-2-a), 33 et 35
Décret décence article 2-1

4) ENVIRONNEMENT



Les abords de la propriété sont-ils bien entretenus ?

(Vérifiez la présence de déchets, ...).

Oui Non, précisez :

RSD article 23
Code de l'Environnement
articles L.541-2 et L.541-3

5) PARTIES COMMUNES

Les équipements communs présentent-ils un fonctionnement defectueux 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 ?

(Les désordres ou risques repérés doivent affecter un ou plusieurs des équipements communs et présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants (exemple : ventilation defectueuse) soit à leurs conditions d'occupation (exemple : non fonctionnement du chauffage collectif). Les équipements limitativement énumérés sont les suivants : 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 et les ascenseurs).

Oui Non
Si oui, précisez :

Code de la Construction et de l'Habitation article L.129-1 et suivants



3) EQUIPEMENTS DES LOCAUX

a) Ventilation



Le logement est-il équipé d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) ?

(Vérifiez s'il y a des entrées d'air frais dans les pièces principales (chambres, séjour, salon, salle à manger) et une extraction d'air vicié dans les pièces de service (cuisine, salle d'eau, W.C., ...)).

Oui Non Le fonctionnement paraît conforme

RSD articles 24 et 40-1
Arrêté du 24/03/1982 modifié
Décret décence article 2-5

A défaut de VMC, les pièces de service sont-elles munies des équipements suivants ?



Cuisine	<input type="checkbox"/> Ventilation basse (air frais)	<input type="checkbox"/> Ventilation haute (air vicié)
Salle de bains <u>avec ouvrant</u>	<input type="checkbox"/> Ventilation haute	
Salle de bains <u>sans ouvrant</u>	<input type="checkbox"/> Ventilation basse	<input type="checkbox"/> Ventilation haute
Toilettes <u>avec ouvrant</u>	<input type="checkbox"/> Ventilation haute	
Toilettes <u>sans ouvrant</u>	<input type="checkbox"/> Ventilation basse	<input type="checkbox"/> Ventilation haute
Les ventilations sont-elles ?	<input type="checkbox"/> Conformes	<input type="checkbox"/> Non conformes

RSD articles 24 et 40-1
Décret décence article 2-5

b) Equipement sanitaire



Comment est assurée l'alimentation en eau du logement ?

Raccordement au réseau public Puits ou source privée
 Autre, précisez :

Si puits ou source privée, des analyses sont-elles effectuées, quels sont leurs résultats :

RSD article 40
Décret décence article 3-2

Y a-t-il un dispositif de production d'eau chaude sanitaire ?

Oui Non

Si oui, s'agit-il :

- d'un ballon d'eau chaude électrique
- d'un chauffe-eau à gaz *non raccordé* à un conduit de fumée
- d'un chauffe-eau ou d'une chaudière à combustion raccordée à un conduit de fumée
- d'un chauffe-eau ou d'une chaudière à combustion à ventouse (circuit étanche)
- autre, précisez :

Décret décence articles 3-4 et 3-5

S'il s'agit d'un appareil fonctionnant par combustion :

- bénéficie-t-il d'un entretien régulier par un professionnel ? Oui Non
- les conduits de fumée sont-ils régulièrement entretenus par un professionnel ? Oui Non
- y a-t-il une amenée d'air frais dans la pièce ? Oui Non
- y a-t-il une évacuation d'air vicié dans la pièce ? Oui Non

RSD articles 31 et 53
Décret décence article 2-4





- présente-t-il des anomalies ou dysfonctionnements manifestes ? Oui Non
si oui, précisez :

Le logement est-il équipé de WC ?

Oui Non

Les WC sont-ils situés à l'intérieur du logement ? Oui Non

Les WC donnent-ils directement sur la cuisine ou la salle à manger ? Oui Non

La chasse d'eau fonctionne-t-elle correctement ? Oui Non

RSD articles 40, 45, 46 et 47
Décret décence article 3-5



Le logement est-il équipé d'une salle d'eau ou d'une salle de bains ?

Oui Non

Est-elle alimentée en eau chaude et froide ? Oui Non

Décret décence article 3-5



Le logement est-il équipé d'une cuisine ?

Oui Non

Est-elle alimentée en eau chaude et froide ? Oui Non

Décret décence article 3-4

c) Chauffage

Y a-t-il un moyen de chauffage ?

Oui Non Collectif Individuel

RSD article 40
Décret décence article 3-1

Le chauffage est-il suffisant ?

Oui Non, précisez (pièce(s) sans moyen de chauffage, température insuffisante, ...) :

RSD article 40
Décret décence article 3-1

Est-il adapté aux caractéristiques du logement (isolation, volumes, ...) ?

Oui Non, précisez :

Décret décence article 3-1

Quel est ou sont les modes de chauffage :

Chauffage d'appoint électrique Chauffage d'appoint à combustion (poêle à pétrole, panneaux radiants à gaz, ...)
 Chaudière gaz ou fioul Cheminée ou insert Poêle ou cuisinière à bois/charbon Electrique
 Autre, précisez :

Y a-t-il ?

présence d'une amenée d'air frais non condamnable
 présence d'une évacuation d'air vicié non condamnable et débouchant à l'extérieur

RSD article 53-3
Décret décence articles 2-4 et 2-5

(Tout appareil à combustion (gaz, fioul, bois, charbon, ...), hormis les appareils à ventouse doit impérativement être installé dans un local disposant des ventilations décrites à l'article 53-3 du RSD).



S'il s'agit d'un appareil fonctionnant par combustion :

- bénéficie-t-il d'un entretien régulier par un professionnel ? Oui Non
 - les conduits de fumée sont-ils régulièrement entretenus par un professionnel ? Oui Non
 - présente-t-il des anomalies ou dysfonctionnements manifestes ? Oui Non
- si oui, précisez :

RSD articles 31, 52 et 53
Décret décence article 2-4

d) Installation électrique



Y a-t-il une source lumineuse dans chaque pièce ?

- Oui Non

Décret décence article 3-6

L'installation électrique permet-elle le bon fonctionnement des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne ?

- Oui Non

Décret décence articles 2-4 et 3-6



Y a-t-il des fils dénudés apparents et/ou des connexions non protégées ?

- Oui, précisez dans quelle(s) pièce(s) : Non

Code Général des Collectivités Territoriales article L.2212-2
Décret décence article 2-4

L'installation est-elle vétuste (appareillage ancien, fils en coton, goulettes en bois, tubes métalliques, ...) ?

- Oui Non

Y a-t-il des branchements nombreux sur une même prise ?

- Oui Non

4) RISQUE PLOMB

Si une réponse soulignée est cochée sur chacune des 3 lignes suivantes, faire le signalement au secrétariat du PDLHI (ADIL)

Le bâtiment a-t-il été construit avant 1949 ? Oui Probablement oui Non

Les peintures du logement sont-elles dégradées (écaillées, fissurées, pulvérulentes, ...) ? Oui Non

Le logement est-il occupé par des mineurs ? Oui, nombre et âge : Non

Code de la Santé Publique article R.1334-3

Si le bail a été conclu après le 12 août 2008, le locataire sait-il si un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) a été réalisé sur le logement ?

(Ne sont concernés que les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949).

- Oui Non

Si oui, conclusions du CREP :



CONCLUSIONS

PRINCIPAUX DESORDRES CONSTATES

Logement :

Parties communes :

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

ORIENTATION

- Plainte non fondée
- Rapports locatifs : **PRIVE**
- Infraction au Règlement Sanitaire Départemental : **MAIRE**
- Risque pour la sécurité des occupants : **MAIRE**
- Nombre d'infractions élevé et/ou risques pour la santé des occupants : **secrétariat du PDLHI – ADIL – (fiche de visite + photos)**

LES PARTENAIRES LOCAUX

**Agence Régionale de Santé
(ARS) Auvergne-Rhône-Alpes
Délégation Départementale
du Puy-de-Dôme**

Pôle risques sanitaires et prévention
60, avenue de l'Union Soviétique
63057 CLERMONT-FERRAND cedex 1
Tél. / Fax : 04.81.10.61.24 ou 34 / 04.73.74.48.98
Courriel : ars-dt63-risques-sanitaires@ars.sante.fr
Internet : <http://www.ars.auvergne.sante.fr/RAAUV.187764.0.html>

**Direction Départementale
des Territoires
(DDT)**

7, rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT-FERRAND cedex 1
Tél. / Fax : 04.73.43.16.00 / 04.73.43.16.22
Courriel : ddt@puy-de-dome.gouv.fr
Internet : <http://www.puy-de-dome.gouv.fr/ddt-direction-departementale-des-territoires-du-r949.html>

**Agence Départementale pour
l'Information sur le Logement
(ADIL)**

*(secrétariat du Pôle Départemental
de Lutte contre l'Habitat Indigne)*

Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 CLERMONT-FERRAND
Tél. / Fax : 04.73.42.30.75 / 04.73.42.30.78
Courriel : contact@adil63.org
Internet : www.adil63.org

**Conseil Départemental
du Puy-de-Dôme**

Hôtel du Département
24, rue Saint-Esprit
63033 CLERMONT-FERRAND cedex 1
Tél. : 04.73.42.20.20
Internet : <http://www.puy-de-dome.fr/accueil.html>

**Caisse d'Allocations Familiales
(CAF)**

Cité Administrative
Rue Pélessier
63032 CLERMONT-FERRAND cedex 9
Tél. : 0820.25.63.10
Internet : <http://www.caf.fr/>

**Mutualité Sociale Agricole
(MSA)**

75, boulevard François Mitterrand
63972 CLERMONT-FERRAND cedex 9
Tél. : 09.69.39.50.50
Courriel : contactinternet.blf@auvergne.msa.fr
Internet : <http://www.msa-auvergne.fr/lfr>

**Agence Nationale de l'Habitat
(ANAH)**

7, rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT-FERRAND cedex
Tél. / Fax : 04.73.43.19.32 / 04.73.43.19.63
Courriel : ddt-shru-anah@puy-de-dome.gouv.fr
Internet : www.anah.fr