



# LA LUTTE CONTRE L HABITAT DEGRADE, INDIGNE ET DANGEREUX DANS LA DROME

**La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu national auquel tous les acteurs doivent prendre part.** La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) a donné une définition juridique de l'habitat indigne qui permet de caractériser les situations qui peuvent être très diverses mais qui ont en commun d'être un déni à la dignité des occupants.

Dans la Drôme, l'État –Direction Départementale des Territoires (DDT), Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)- l'Agence Régionale de Santé (ARS), le Département, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Mutualité Sociale Agricole (MSA), des collectivités locales, des acteurs tels que le CALD, URBANIS ou DECAUVILLE en charge de programmes locaux (PIG, OPAH),...œuvrent ensemble dans un cadre partenarial sur le mal-logement au sein du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)**.

Cependant **les derniers indicateurs du département (données PPPI de 2011) évaluent à 8783 logements privés potentiellement indignes occupés à titre de résidence principale**, soit 4,6% du parc privé occupé, un taux important comparativement au taux régional de 3 %.

**En tant que Maire d'une commune,  
lorsque l'un de vos administrés rencontre des difficultés  
avec son logement, vous en êtes souvent le premier informé  
COMMENT REAGIR ? COMMENT AGIR ?  
OU TROUVER UN APPUI ?**

**En tant qu'élu, vos responsabilités vous donnent «l'obligation d'agir et d'aboutir ». Vous êtes également des acteurs essentiels de la lutte contre l'habitat indigne par les pouvoirs de police administrative dont vous disposez.**

Ce document a pour buts :

- De vous informer, en tant que partenaires incontournables, des différents moyens d'agir en fonction de la situation d'habitat dégradé,
- De vous présenter, de façon synthétique, le dispositif départemental et les acteurs institutionnels qui y participent et sur lesquels vous pouvez vous appuyer.

## VOUS ETES ALERTES SUR UNE SITUATION DE MAL-LOGEMENT. COMMENT REAGIR ?

### Tout d'abord, évaluer la situation. Comment ?

En visitant le logement et en remplissant la [fiche de visite du "guide pratique à l'usage des Maires"](#). Cet outil d'évaluation vous permettra d'identifier les problèmes d'habitat dégradé et d'en déduire une qualification potentielle : manquements aux normes d'hygiène des logements, suspicion de situation d'urgence sanitaire, suspicion de péril ou suspicion de logement insalubre suivant la nature, la gravité et la multiplicité des désordres.

Ce guide est téléchargeable sur le site de l'Agence Régionale de Santé Rhône Alpes :

<http://www.ars.rhonealpes.sante.fr>

> Rubrique « Les dossiers de A à Z »

> « Habitat Indigne, Habitat Insalubre »

> Bandeau latéral « La LHI en Rhône Alpes / Les dispositifs, acteurs et documents de la LHI »

> Drôme « Guide pratique à l'usage des Maires »

## VOUS AVEZ EVALUE UNE SITUATION DE MAL-LOGEMENT. COMMENT AGIR ?

### ❖ Face à un habitat dégradé

En cas de non respect des règles d'hygiène de l'habitat, de désordres ponctuels au sein d'un logement (insuffisance de chauffage, défaut de ventilation, installation électrique vétuste, humidité, ...), **votre intervention doit s'exercer selon trois étapes**, l'objectif demeurant la réalisation des travaux avant que la situation ne s'aggrave.

#### □ Une étape AMIABLE

Vous agirez en tant que conciliateur pour amener les deux parties (propriétaire et locataire) vers la résolution du ou des problèmes ; votre rôle étant de faciliter le dialogue pour aboutir à une solution amiable.

#### □ Une étape ADMINISTRATIVE si le traitement amiable s'avère infructueux

Dans le cadre de vos pouvoirs de police, vous vous appuyerez sur les obligations prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental (Titre II « Locaux d'habitation et assimilés »). Cette étape se conclura par la prise d'un arrêté municipal de mise en demeure. Cet acte de police devra faire état des infractions, mentionner les travaux et fixer un délai d'exécution. Vous devrez le notifier à l'intéressé.

#### □ Une étape JUDICIAIRE, ultime recours si la mise en demeure reste infructueuse

En dressant un procès-verbal d'infraction établi au vu du non respect des dispositions fixées par l'arrêté municipal de mise en demeure (constat de carence) qui sera transmis à l'Officier du Ministère Public (OMP) pour l'engagement de poursuites. L'OMP est souvent un commissaire de Police ou un commandant de gendarmerie ; il exerce ses attributions sous l'autorité du Procureur. Le département est découpé en 3 secteurs : Valence, Romans, Montélimar. Les infractions relevées par le Maire sont contraventionnelles, de classe 1 à 4 et leur montant maximal est de 450 euros.

## Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de la Drôme

Lorsque la situation sociale / médico-sociale des parties est délicate ou lorsque le coût des travaux est très important, vous pourrez faire appel aux acteurs du Programme d'Intérêt Général relatif à la lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent (PIG LHII) ou à l'animateur de l'OPAH.

### ❖ Face à un danger sanitaire ponctuel

Si dans un logement, un désordre présente un **danger réel** pour les occupants (électrocution, intoxication au monoxyde de carbone par exemple) et nécessite un **traitement d'urgence**, vous devez le signaler à l'Agence Régionale de Santé (**ARS**) qui, sur le fondement du code de la santé publique, mènera une procédure en vue d'un **arrêté préfectoral**.

*En cas de non respect de l'arrêté préfectoral pour le traitement d'un danger sanitaire ponctuel, l'exécution d'office des travaux est prévue par les textes.*

### ❖ Face à un habitat lourdement dégradé

En cas de danger pour la sécurité et/ou la santé occupants (locataire ou propriétaire occupant), ou de défaut d'habitabilité dans un logement, une procédure de police administrative devra être enclenchée. Votre niveau d'intervention s'exercera différemment selon les désordres rencontrés.

Si un logement est suspecté d'être :

➤ **INSALUBRE** : Dégradations lourdes ou généralisées rendant le logement dangereux pour la santé des occupants ou des tiers, ou locaux impropres à l'habitation mis à disposition à des fins d'habitation (caves ou combles aménagés, abri de jardin, bâtiments agricoles, locaux sans ouvertures sur l'extérieur,...).

Votre rôle consiste à signaler la situation à l'Agence Régionale de Santé (**ARS**). Celle-ci prendra en charge pour le compte du Préfet la procédure administrative, fondée sur le code de la santé publique, en vue d'un **arrêté préfectoral d'insalubrité**.

➤ **EN PERIL** : Risque pour la sécurité des occupants ou des tiers (menace d'écroulement, d'effondrement, d'affaissement, de chute ou d'envol... de tout ou partie d'un édifice).

Votre intervention consiste en la mise en œuvre d'une procédure administrative, fondée sur le code de la construction et de l'habitation, qui nécessite la prise d'un **arrêté municipal**. Vous devrez le notifier à l'intéressé et le transmettre à la préfecture. **Vous serez chargé de son application** au nom de la commune.

*En cas de non respect de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, l'exécution d'office des travaux est prévue par les textes.*

### ❖ Face à une difficulté d'hébergement temporaire ou de relogement

Dans certaines situations d'insalubrité ou de péril, la nature des désordres ou l'ampleur des travaux à réaliser peuvent nécessiter l'hébergement temporaire ou le relogement définitif des occupants. L'arrêté précisera alors l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter et fixera les délais.

En cas de non respect par le propriétaire ou l'exploitant de l'obligation de faire une offre d'hébergement ou de relogement, l'exécution d'office de cette mesure est prévue par les textes. Le service logement de la **DDCS**, Direction Départementale de la Cohésion sociale, est en charge de cette mission.

## VOUS AVEZ DES DIFFICULTES POUR RESOUDRE UNE SITUATION DE MAL-LOGEMENT ET VOUS RECHERCHEZ UN APPUI ?

Les difficultés liées au logement peuvent nécessiter de multiples compétences : techniques, sociales, juridiques, médico-sociales...

Le **comité technique du PDLHI** se réunit dans une instance partenariale qui rassemble l'ensemble des acteurs institutionnels ou associatifs compétents en matière de lutte contre l'habitat dégradé, indigne et

dangereux (ARS, Conseil Départemental, DDT, DDCS, Mairies, SCHS, EPCI, CAF, MSA, ADIL, opérateurs en charge de programmes locaux (PIG, OPAH...),...).

**Il est ouvert aux élus et à leurs techniciens pour échanger sur des dossiers complexes.**

Il est également le lieu de signalement ou de repérage des **propriétaires indéclicats**.

## Quels sont les outils et instances à votre disposition pour lutter contre l'habitat dégradé, indigne et dangereux sur votre territoire ?

### ❖ Le guide à l'usage des Maires

Téléchargeable sur le site de l'Agence Régionale de Santé Rhône Alpes - Rubrique « Les dossiers de A à Z » - « Habitat Indigne, Habitat Insalubre » - Bandeau latéral « La LHI en Rhône Alpes / Les dispositifs, acteurs et documents de la LHI » - Page Drôme

### ❖ Le guide "qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne dans la Drôme"

Téléchargeable sur le site de l'Agence Régionale de Santé Rhône Alpes / .../Page Drôme

### ❖ Les documents du Pôle National de lutte contre l'Habitat Indigne

Téléchargeable à l'adresse <http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr>

Login : extranlhi

Mot de passe : 78ruelecourbe

### ❖ Les textes de référence

- **Le Code général des collectivités territoriales (CGCT)** : Police générale du maire, Articles L2212-1 et L2212-2 ;

- **Le Code de la santé publique (CSP)** : Police sanitaire du maire, Article L1421-4 ;

- **Le Règlement sanitaire départemental (RSD)** : téléchargeable sur le site internet de l'ARS Rhône Alpes / .../Page Drôme. Consulter Règles d'hygiène – Titre II « Locaux d'habitation et assimilés »,

- **Le Code de la construction et de l'habitation (CCH)** : Procédure de péril – Articles L511-1 et suivants, le relogement – Articles L521-1 et suivants

### ❖ Le Comité technique du PDLHI

Instance partenariale pour échanger sur la démarche à mener dans une situation de mal-logement complexe. Les animateurs du PDLHI à contacter sont l'**ARS** ou la **DDT**.

### ❖ Le PIG LHII

L'opérateur est le **CALD** à Valence - Tél : 04 75 79 04 01.

### ❖ Quelques partenaires



Délégation de la Drôme de l'ARS  
Cellule Habitat Santé et Légionelles  
13 avenue Maurice Faure - BP 1126  
26011 Valence cedex

*Mail* : [ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr](mailto:ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr)

*Tel* : 04.26.20.91.05



DDCS - Direction Départementale de la Cohésion sociale  
Service des politiques de solidarité  
33 avenue de Romans – BP 2108  
26021 VALENCE Cedex

*Mail* : [dd26-logement@drome.gouv.fr](mailto:dd26-logement@drome.gouv.fr)

*Tel* : 04.26.52.22.80



DDT - Direction Départementale des Territoires  
SLVRU – Service logement ville rénovation urbaine  
4 place Laennec - BP 1013  
26015 VALENCE

*Tel* : 04 81 66 82 40