

SORTIR

DU

MAL-LOGEMENT

EN ISÈRE



PROGRAMME DÉPARTEMENTAL
POUR LES LOCATAIRES
ET PROPRIÉTAIRES
DU PARC PRIVÉ

GUIDE À L'ATTENTION DES ACTEURS DE L'HABITAT

► PRÉSENTATION

Élus, acteurs administratifs, travailleurs sociaux, professionnels médicaux, techniciens, financeurs, associations et même artisans, ce guide d'information a pour objectif de vous encourager à vous **MOBILISER** pour permettre l'amélioration des situations de mal-logement, qui concernent souvent des personnes défavorisées rencontrant des difficultés financières, sociales, professionnelles, familiales ou médicales.

AGIR ENSEMBLE est primordial pour repérer, évaluer et traiter les situations rencontrées, avec une réponse adaptée à la situation de l'occupant ou du propriétaire bailleur.

► QU'EST-CE QUE LE MAL-LOGEMENT ?

« *Insalubre, indigne, non décent, infraction au RSD (Règlement sanitaire départemental), précarité énergétique, péril, dégradé* »... tous ces mots renvoient à une situation de mal-logement.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

s'entend pour un ménage qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat, comme définie par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Les conséquences d'une situation de précarité énergétique sont nombreuses : financières (impayés de charges, endettement, restriction ou privation faute de moyens), sanitaires et sociales (humidité, moisissures, difficulté à être propre faute d'eau chaude, difficultés à avoir des activités statiques – comme les devoirs – faute de chauffage...), impact sur la santé (fatigue, risque de maladies respiratoires...), sur la sécurité des personnes (utilisation de chauffages d'appoint à gaz ou à pétrole avec risque d'incendie ou d'intoxication...).

Un logement est **NON-DÉCENT** lorsqu'il présente des défauts de confort et d'équipement permettant de l'habiter normalement,

voire un risque pour la santé des occupants.

Le décret du 30 janvier 2002 définit les critères d'un logement décent : fenêtres qui assurent la protection contre les infiltrations d'eau, réseaux de branchements d'électricité et de gaz conformes aux normes de sécurité, installation permettant un chauffage adapté au logement, dispositif d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air, installation sanitaire séparée de la cuisine et de la pièce pour les repas, installation de douche ou baignoire avec eau chaude, surface habitable minimale de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m.

La non-décence relève du droit privé (relation bailleur-locataire) : un propriétaire bailleur a l'obligation de louer un logement décent. En cas de litige, c'est le tribunal d'instance qui est saisi.

LE LOCATAIRE DOIT CONTINUER A PAYER SON LOYER ET SES CHARGES

Un logement présente une infraction au **RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)** s'il ne respecte pas les normes d'habitabilité et de salubrité générale des habitations. C'est le maire qui est compétent pour constater ces manquements. A noter que non-décence et infraction au RSD vont souvent de pair.

La notion de **HABITAT INDIGNE** regroupe les situations suivantes :

Un logement, un immeuble, un hôtel meublé ou tout autre local utilisé à des fins d'habitation sont considérés comme **INSALUBRES** dès lors qu'ils présentent un danger pour la sécurité ou l'état de santé physique ou mental des occupants.

L'insalubrité s'analyse au cas par cas après visite des lieux en se référant à une série de critères et constats tels que : murs fissurés, défaut d'étanchéité des fenêtres, humidité importante, présence d'amiante ou de plomb, absence de ventilation, installation électrique dangereuse, absence de raccordement au réseau d'eau potable, ou encore absence de système d'assainissement.

Selon la gravité des désordres et l'importance

des travaux à réaliser, l'insalubrité sera qualifiée de remédiable ou irrémédiable. C'est l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui est chargée de la procédure, sous l'autorité du Préfet.

Les logements **IMPROPRES À L'HABITATION** sont les caves, sous-sols, combles ou encore les locaux dépourvus d'ouverture sur l'extérieur, qui sont manifestement inhabitables par nature. Comme pour l'insalubrité, l'Agence Régionale de Santé (ARS) est chargée de la procédure, sous l'autorité du Préfet.

Un logement ou un immeuble est en situation de **PÉRIL** lorsque les éléments bâtis présentent des désordres pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. La procédure liée à une situation de péril relève de l'autorité du maire.

▶ COMMENT SONT PRISES EN CHARGE LES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT DANS LE PROGRAMME « SORTIR DU MAL-LOGEMENT EN ISÈRE » ?

Un **GUICHET UNIQUE** enregistre toutes les situations que vous aurez repérées (voir page 4 pour le repérage), qualifie ces situations et les oriente vers la procédure adaptée selon la problématique rencontrée.

La procédure choisie dépend du statut d'occupation (locataire, propriétaire) et de l'état du logement (non-décent, insalubre, énergivore, en péril...). Le guichet unique ne décide pas seul de la procédure à mettre en œuvre : un comité technique se réunit régulièrement pour étudier les situations. Ce comité technique est composé de représentants du Conseil général, de l'ARS, de l'Etat, de l'ADIL, de la CAF et de tout autre acteur invité selon les situations examinées.

Il peut proposer un accompagnement aux

ménages concernés pour leurs démarches juridiques, techniques, financières et sociales, dans le but de les aider à sortir de la situation de mal-logement, notamment par la réalisation de travaux traitant les pathologies du logement. Cet accompagnement est gratuit pour le ménage.

Le guichet unique, confié aux associations Pact et Habitat & Développement, peut être contacté par :

 **N° Vert 0 800 300 163**
Appel gratuit d'un poste fixe

E-mail : sortirdumallogement@pact38.org

► **DANS QUELLES SITUATIONS REMPLIR UNE FICHE DE REPÉRAGE ?**

Voici quelques exemples de désordres dans les logements (ou les parties communes des immeubles) qui doivent vous interpeller :

- les menuiseries ne sont pas étanches, il y a des fuites lorsqu'il pleut ;



- la ventilation des pièces est insuffisante, même avec une aération régulière l'humidité et les moisissures subsistent ;



- le logement n'a qu'un chauffage d'appoint dans l'une des pièces principales ;
- on ne peut pas se tenir debout dans la pièce principale ;
- Il n'y a pas de fenêtre dans la chambre ;

- les prises électriques sont démontées, les fils sont dénudés, il n'y a pas de prise de terre dans le logement ;



- l'évier de la salle d'eau n'est pas alimenté en eau chaude ;



- il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine ;
- il n'y a pas de garde-corps aux fenêtres basses ;
- les murs présentent des fissures ;
- les marches d'escalier sont cassées et s'effritent.

Si vous êtes confronté à une de ces situations, complétez-la **FICHE DE REPÉRAGE** (Annexe I) de préférence lors d'une visite du logement.

Le repérage se fait toujours avec l'accord du ménage concerné
Les informations communiquées au guichet unique ne sont diffusées qu'aux partenaires du dispositif.

▶ Y A-T-IL DES AIDES FINANCIÈRES AUX TRAVAUX POUR LES PROPRIÉTAIRES ?

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS peuvent bénéficier d'aides de l'Anah, du Conseil général et/ou d'autres collectivités locales pour les travaux de lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique, sous conditions de ressources. Des aides de l'État sont également possibles dans le cadre du programme Habiter Mieux.

LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS peuvent bénéficier d'aides de l'Anah, du Conseil général et/ou d'autres collectivités s'ils s'engagent à la mise en place d'un loyer conventionné.

▶ LES PARTENAIRES DU PROGRAMME « SORTIR DU MAL-LOGEMENT EN ISÈRE »

- Conseil général de l'Isère
- Direction Départementale des Territoires de l'Isère – Délégation locale de l'Anah
- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)
- Agence Régionale de Santé (ARS)
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Isère
- Pact de l'Isère
- Habitat & Développement Isère-Savoie

▶ ANNEXES

- Annexe I : Fiche de repérage
- Annexe II : Décret décence du 30 janvier 2002
- Annexe III : Extraits texte légal locaux impropres à l'habitation et insalubrité

FICHE DE REPÉRAGE

Fiche remplie le : / /

par Un professionnel Un élu Autre

Organisme :

Nom : Prénom :

Coordonnées téléphoniques : E-Mail :

Profession :

Visite du logement effectuée : Oui Si oui date de la visite : / /
 Non

• L'ADRESSE DU LOGEMENT

N° : Voie :

Etage : Code postal : Commune :

• L'OCCUPANT

Nom : Prénom :

Date de naissance : / / Téléphone domicile :

Téléphone portable : E-Mail :

• Parc :

privé

public

Entrée dans le logement : / /

Montant de l'échéance du prêt ou du loyer :

• Statut d'occupation :

Propriétaire,

Locataire,

Autres.....

• Situation professionnelle :

actif

retraité

sans emploi

étudiant

autres.....

Si l'occupant est le propriétaire

Revenu Fiscal de Référence (ligne 25 de l'avis d'imposition) :

.....

Nombre de personnes occupant le logement : adultes : enfants (- 18 ans) :

Allocataire d'une aide au logement :

FSL

oui N° d'allocataire CAF ou MSA : oui (accès, maintien, charge courante)

non

non

• LE LOGEMENT

collectif

Nombre de pièces habitables (hors cuisine) :

individuel

Surface habitable (en m²) :

Année ou époque de construction :

Énergie utilisée pour le chauffage : électrique gaz fuel

bois autre

Observations jugées utiles :

.....
.....
.....

Signature de l'occupant

Signature de la personne
ayant rempli la fiche de repérage

DESCRIPTION DU LOGEMENT

• ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT

- Le logement est aménagé dans une cave, un sous-sol
- La surface de la plus grande pièce est inférieure à 9 m²
- La hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m
- Les pièces principales (chambres, salon, salle à manger) sont sans fenêtre
- Le logement est sombre dans la journée
- Les planchers sont déformés, dégradés
- Les plafonds sont déformés, dégradés
- Les cloisons sont déformées, dégradées
- Les portes et fenêtres n'assurent plus le clos ou l'étanchéité (vitres cassées, boiserie abîmées)
- Il n'y a aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres
- Il y a risque de chute pour les personnes
- Les dispositifs de retenue sont mal fixés (garde-corps, escalier)
- Il y a risque de chute de matériaux
- De l'humidité est visible (moisissures, fuites...)
- Il y a présence de peinture écaillée
- Les odeurs sont nauséabondes (Problèmes d'évacuation)
- Il y a la présence d'insectes, de rongeurs
- Les parties communes sont en mauvais état
- Le logement est encombré de déchets

• ÉQUIPEMENT DU LOGEMENT

- Il n'y a pas d'eau potable à l'intérieur du logement
- Il n'y a pas d'eau chaude
- Il n'y a pas de salle d'eau
- Il n'y a pas d'évier
- Il n'y a pas de WC dans le logement
- L'installation électrique paraît dangereuse (fils dénudés)
- Il n'y a pas de chauffage fixe équipant le logement
- Il n'y a pas de moyen de chauffage dans les pièces principales
- Il y a des chauffages d'appoint

Si oui quel type de chauffage : électrique pétrole
 gaz autre

- Il n'y a pas d'isolation
- La consommation et/ou la facture d'énergie est importante

• TOUS JUSTIFICATIFS SONT SOUHAITÉS : PHOTOS, ÉTAT DES LIEUX...

Renvoyer la fiche à PACT de l'Isère «Sortir du mal-logement» - 34 ter, Avenue Marie-Reynoard - 38100 Grenoble

E-mail : sortirdumallogement@pact38.org ou appeler le **N° Vert 0 800 300 163**

Appel gratuit d'un poste fixe



CARACTÉRISTIQUES D'UN LOGEMENT DÉCENT

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 (JO du 31.1.02).

SÉCURITÉ PHYSIQUE ET SANTÉ DES LOCATAIRES

Le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1 Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui 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. 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.

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 permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

6 Les pièces principales 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.

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

ÉQUIPEMENTS ET CONFORT

Le logement doit comporter 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. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.
- 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 WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant 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 WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
Dans les départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.
- 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.

NORMES DE SURFACE ET DE VOLUME

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION

Article L1331-22 du code de la santé publique :

les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Conséquences de la mise en demeure du Préfet

- suspension du loyer à compter de l'envoi de la notification de la mise en demeure.
- le relogement de l'occupant est à la charge du propriétaire.

INSALUBRITÉ

Article L1331-26 du code de la santé publique :

lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'un rapport motivé du directeur général de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :

- 1 Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;
- 2 Sur les mesures propres à y remédier

L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréremédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Un arrêté du Préfet déclare l'insalubrité :

- Si l'insalubrité est **remédiable**, l'arrêté prescrit les travaux et fixe le délai de leur exécution. Il peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter.
- Si l'insalubrité est **irréremédiable**, l'arrêté prononce une interdiction définitive d'habiter.

Conséquences de l'arrêté du Préfet déclare l'insalubrité :

- Suspension du loyer à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté.
- Obligation d'hébergement à la charge du propriétaire si une interdiction temporaire d'habiter est prononcée.
- Obligation de relogement par le propriétaire en cas d'interdiction définitive d'habiter.
- Transmission de l'arrêté au maire, au président de l'EPCI, au procureur, à la CAF (ou MSA), au FSL.
- Publication de l'arrêté à la conservation des hypothèques.

▶ UNE SITUATION DE MAL-LOGEMENT ? ◀

Un seul numéro :

N° Vert 0 800 300 163
Appel gratuit d'un poste fixe

Adresse E-Mail :

sortirdumallogement@pact38.org

Adresse postale :

**PACT de l'Isère « Sortir du mal-logement »
34 ter, Avenue Marie-Reynoard
38100 Grenoble**

Ce guide est disponible sur Internet :

www.cg38.fr

www.isere.equipement.gouv.fr

www.adil38.org

*Tous les acteurs du programme « Sortir du mal-logement en Isère »
respectent la confidentialité des informations concernant la situation
de l'occupant d'un logement concerné par le programme.*

*La conception et l'impression de ce guide ont été financées
par le Conseil général de l'Isère.*