

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 **baillieur et le locataire**. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent saisir la Commission départementale de conciliation ou/puis le juge d'instance. La **CAF/MSA** peut procéder à un diagnostic et suspendre les aides au logement

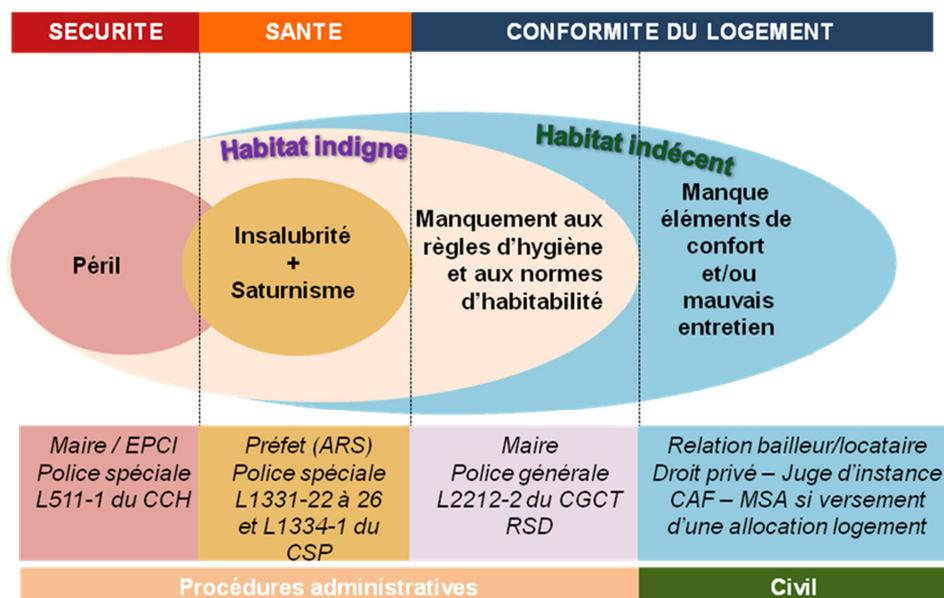
Non respect des règles d'hygiène : Le **maire** est chargé de l'application du règlement sanitaire départemental (RSD) et peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires.

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 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.

Risque pour la sécurité / Péril : immeuble menaçant ruine. Par arrêté, le **maire** (ou le président de l'**EPCI**) met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin au péril ou à de rapides travaux provisoires si le péril est imminent.

Attention ! Un logement indigne (pour péril, insalubrité ou non respect des règles d'hygiène) 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 : "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent". 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 de 2 mois, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, ou/puis le tribunal d'instance 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 indécemment, les allocations logements sont consignées jusqu'à réalisation des travaux.</p>
<p>Manquements au Règlement Sanitaire Départemental</p> <p>Articles L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales et L.1421-4 du Code de la santé publique</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, installation 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 de demande de remédier aux désordres constatés 4/ un courrier de mise en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai imposé 5/ un arrêté municipal imposant les travaux nécessaires dans un délai imposé 6/ un procès verbal d'infraction au règlement sanitaire départemental</p>
<p>Péril ou immeuble menaçant ruine</p> <p>Articles L.511-1 du Code de la construction et de l'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>Péril ordinaire :</p> <p>1/ Le maire (ou le président de l'EPCI), par lettre recommandée, informe le propriétaire des risques constatés (preuves à l'appui) et l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (2 mois pour les copropriétés) 2/ Médiation avec le propriétaire 3/ Si la médiation n'aboutit pas, un arrêté municipal (ou intercommunal) de péril ordinaire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux pour mettre fin au péril 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, après mise en demeure assortie d'un nouveau délai, le maire (ou le président de l'EPCI) pourra les faire réaliser d'office.</p> <p>Péril imminent :</p> <p>1/ Le maire (ou le président de l'EPCI) adresse un courrier d'avertissement au propriétaire et, dans le même temps, saisit le tribunal administratif pour que soit nommé un expert 2/ Dans les 24h suivant sa nomination, l'expert examine le bâtiment et adresse son rapport au maire 3/ Si péril imminent, un arrêté municipal (ou intercommunal) met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux provisoires pour mettre fin au péril dans un délai imposé 4/ 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 péril mais pas au péril lui-même, engagement d'une procédure de péril ordinaire.</p>
<p>Habitat insalubre</p> <p>Articles L1331-26 et suivants du Code de la santé publique Article L1331-22 du Code de la santé publique pour les logements impropres par nature à l'habitation (cave, cabanes de jardin, logement dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur...)</p>	<p>Le logement présente un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins : cumul de désordres, désordres majeurs</p>	<p>1/ Le maire rédige un rapport avec ses constats et ses éventuelles premières actions, et le transmet à l'ARS 2/ L'ARS instruit la procédure : visite, rapport, 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 faire, les mesures de protection des occupants, levée de l'arrêté d'insalubrité si les travaux sont réalisés 3/ Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire ou, à défaut, le préfet-DDT peut les faire réaliser d'office</p>
<p>Danger imminent pour la santé</p> <p>Article L.1311-4 du Code de la santé publique</p>	<p>Par exemple : risque d'intoxication au monoxyde de carbone ; installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution ; absence d'eau potable ; accumulation massive de déchets dans le logement, notamment putrescibles</p>	<p>1/ Le maire visite le logement et transmet son rapport à l'ARS 2/ L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures de mise en sécurité dans un délai fixé 3/ Le maire vérifie que les travaux sont réalisés, sinon ordonne leur exécution d'office (avance des frais par la commune puis recouvrement)</p>

Pour en savoir plus, et avoir accès à des documents type, vous pouvez consulter le site Internet de l'Agence régionale de Santé à l'adresse : <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-indigne-habitat-insalubre>

Vous pouvez aussi inscrire vos agents aux formations du CNFPT dédiées à la Lutte contre l'Habitat Indigne.