



Direction départementale
des Territoires
de la Côte d'Or

Direction départementale
de la Cohésion Sociale
de Côte d'Or



Agir pour un logement digne



Sommaire

Introduction

Qu'est-ce que le logement indigne ?

Chapitre I

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme : une police administrative du Préfet

Chapitre II

Garantir la salubrité et la sécurité publique : des compétences du Maire

Chapitre III

Les procédures d'urgence

Chapitre IV

Garantir un logement décent

Les dispositifs et les acteurs

Éditorial

Toute personne a le droit de disposer d'un logement répondant aux conditions de respect de la dignité humaine.

La lutte contre l'insalubrité est une mission traditionnelle de la puissance publique dans le but de garantir le droit à la santé et de lutter contre l'exclusion sociale.

Des lois récentes rappellent que cette action est une priorité de l'État qui nécessite vigilance et mobilisation, car la lutte contre l'habitat indigne concerne un grand nombre d'acteurs dont les collectivités locales : département de la Côte d'Or, communautés d'agglomérations, communautés de communes et communes. Cette priorité est inscrite dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2011 - 2016.

Cette brochure a été conçue pour expliquer le contenu de la réglementation, préciser les missions de chacun, et permettre ainsi le traitement des situations rencontrées sur le terrain, avec un maximum d'efficacité. Elle a été réalisée par la Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé et la Direction Départementale des Territoires avec la participation des membres du «Comité Logement Indigne».

Ensemble, unissons nos efforts.

Anne BOQUET
Préfète de la Région Bourgogne
Préfète de la Côte d'Or

Introduction

Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Cette notion recouvre des modalités d'interventions juridiques différentes :

- ▶ les logements, immeubles et locaux insalubres,
- ▶ les locaux où le plomb est accessible (risque de saturnisme chez les jeunes enfants),
- ▶ les immeubles menaçant ruine (péril),
- ▶ les hôtels meublés dangereux,
- ▶ l'habitat précaire,
- ▶ le logement non décent.

En complément du « concept politique », une définition juridique de l'habitat indigne a été introduite par la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite MOLLE, promulguée le 25 mars 2009) :

« 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 ».

Les notions d'habitat indigne et de logement décent ne sont pas étanches l'une vis-à-vis de l'autre : si l'état d'un logement locatif expose ses occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, celui-ci entre tout autant dans le champ de l'habitat indigne que dans celui du logement non décent.

Il est donc important de bien distinguer les différents modes d'action civils ou publics visant à prévenir voire à lutter contre l'habitat indigne. Il faut rappeler que l'action dans ces différents champs relève de quatre modes opératoires :

- ▶ le code civil et le rapport locataire - propriétaire (logement décent)
- ▶ les moyens de police administrative (maire, préfet)
- ▶ les actions incitatives et financières
- ▶ les opérations d'aménagement foncier (application du code de l'urbanisme).



Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme

une police administrative du Préfet

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme



C'est le risque d'atteinte à la santé des occupants d'un logement présentant des désordres qui implique la mise en œuvre des pouvoirs de police sanitaire du préfet en matière de logement.

La Délégation territoriale de Côte d'Or (DT 21) de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne (ARS) et le Service Communal d'Hygiène et Santé (SCHS) de la ville de Dijon sont chargés de l'instruction de ces procédures pour le compte du Préfet.

Bien souvent, il y a concours de compétences entre la police générale du maire et la police spéciale du préfet. Ces polices ont pour objet de sauvegarder la santé publique. Elles permettent donc de lutter contre les maladies, infections, insalubrités de logement.

L'application de la police du préfet ne fait pas obstacle aux polices générales et spéciales du maire (respect du Règlement Sanitaire Départemental). Toutes peuvent être exercées de manière concomitante.

QUI PEUT SAISIR L'ARS ou le SCHS ?

Un particulier dont le logement est particulièrement dégradé ou plus généralement les maires ou professionnels qui dans le cadre de leurs fonctions peuvent déceler un habitat insalubre (travailleurs sociaux, médecins, etc.).

1 - L'habitat insalubre

Cadre réglementaire :

Code de la Santé publique L.1331-26 à L.1331-29-II

Les critères de l'insalubrité

L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Elle résulte du cumul de plusieurs désordres et s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères.

Parmi ces critères, on peut citer l'état du gros œuvre (fondations, murs porteurs, charpentes, planchers, escaliers, couverture...), l'humidité importante, l'absence de raccordement aux réseaux électriques ou d'eau potable ou encore l'absence ou le dysfonctionnement d'un système d'assainissement, les réseaux (gaz, électricité) dangereux, le risque d'exposition à certains toxiques, et notamment le monoxyde de carbone (CO), le plomb (dans les peintures ou dans le réseau d'eau potable), l'amiante et le radon.

Certains critères sont extérieurs au bâtiment, comme les nuisances environnementales (bruit, rejet atmosphérique), l'aspect des extérieurs (existence d'espace vert, habitat concentré).

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme



☞ La déclaration d'insalubrité

Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

Peuvent être déclarés insalubres :

- ▶ un ou plusieurs logements
- ▶ des immeubles isolés ou des îlots
- ▶ des immeubles en copropriété
- ▶ les seules parties privatives ou les seules parties communes d'un immeuble en copropriété
- ▶ les hôtels, notamment les "hôtels meublés"
- ▶ tous locaux de toute nature (commerciale, hôtelière, loisirs, locaux sans destination ou affectation précise), dès lors qu'un état de fait d'utilisation comme local habité est décelé.

L'inspection des locaux en vue d'une déclaration d'insalubrité est effectuée par la DT 21 de l'ARS sur l'ensemble du département et par le Service Communal d'Hygiène et Santé (SCHS) de la ville de Dijon sur son territoire .

Si le rapport de l'ARS ou du SCHS de Dijon conclut à l'insalubrité des locaux, le préfet saisi de ce rapport, invite le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) à donner son avis sur la réalité et les causes d'insalubrité ainsi que sur les mesures pour y remédier.

Au vu de l'avis du CODERST, le préfet déclare l'insalubrité des locaux par arrêté préfectoral.

L'insalubrité peut-être déclarée :

- **remédiable.** L'arrêté préfectoral prescrit alors les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité des locaux et leurs délais d'exécution.
- **irrémédiable.** L'arrêté préfectoral peut prononcer l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux voire leur démolition.

☞ Les conséquences de la déclaration d'insalubrité

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatés par arrêté. Si les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou à défaut le préfet peut procéder à l'exécution des travaux d'office, aux frais du propriétaire.

Il peut s'agir de travaux rendant inoccupables les lieux (en cas d'insalubrité irrémédiable) ou de travaux de sortie d'insalubrité (en cas d'insalubrité remédiable).

Les frais relatifs à l'hébergement, au relogement et aux travaux d'office sont mis en recouvrement par la trésorerie générale

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme

et garantis par une hypothèque légale sur le bien au bénéfice de la commune ou de l'État, selon le cas. Le propriétaire a pour obligation, le cas échéant, de reloger son locataire dans un logement adéquat et décent et doit avancer les frais de caution.



2 - Locaux impropres par nature à l'habitation

Cadre réglementaire :

Code de la Santé publique L.1331-22

Les locaux tels que les combles qui ne disposent pas d'au moins une pièce principale de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,30 m (application de l'article 40 du Règlement Sanitaire Départemental), les caves, les sous-sols et pièces dépourvus d'ouverture sont impropres par nature à l'habitation. Le préfet prononce l'interdiction d'habiter de ces locaux par arrêté applicable dans un délai maximum d'un mois.

Le suivi des procédures est assuré par l'ARS et le SCHS pour le compte du préfet.

3 - Les mesures d'urgence contre le saturnisme infantile

Cadre réglementaire :

** Code de la Santé publique R.1334-10 à R.1334-13 et L.1334-6*

** Arrêté du 25 avril 2006 relatif au CREP*

Dans l'habitat ancien, les logements peuvent être une source d'intoxication pour les jeunes enfants et engendrer une maladie appelée saturnisme du fait de la présence de plomb dans les peintures, en particulier si elles sont dégradées et accessibles. Les effets sur la santé peuvent être irréversibles et entraîner des troubles graves du développement mental. Sont concernés principalement les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949, date jusqu'à laquelle ont été utilisées les peintures à la céruse (hydroxycarbonate de plomb).

** Déclaration des cas de saturnisme infantile.*

Le saturnisme des personnes mineures est une maladie à déclaration obligatoire auprès du médecin désigné de l'ARS qui en avertit le représentant de l'État dans le département. Une enquête sur l'environnement du mineur est effectuée soit par l'ARS soit par le SCHS afin de déterminer l'origine de l'intoxication.

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme

** Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)*

Le CREP de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 doit être fourni :

- par le vendeur dans le cadre d'une transaction immobilière
- par le bailleur lors de la mise en location d'un logement, pour les contrats signés après le 12 août 2008.

Pour les parties communes d'un immeuble à usage d'habitation, le CREP doit être établi avant le 12 août 2008.

Le CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb, leur état de conservation, et le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti afin de traiter les situations potentielles d'habitat indigne (insalubrité, péril, Règlement Sanitaire Départemental...).



Facteurs de dégradation du bâti (Arrêté du 25 avril 2006) :

- *au moins un local avec 50% d'unités de diagnostic de classe 3 (présence de plomb)*
- *ensemble des locaux avec 20% d'unités de diagnostic de classe 3 (présence de plomb)*
- *plancher ou plafond menaçant de s'effondrer*
- *traces importantes de coulures, ruissellement ou écoulement d'eau*
- *présence importante d'humidité et de moisissures dans une même pièce*

En présence de peintures dégradées contenant du plomb, le propriétaire est tenu d'effectuer des travaux, afin de supprimer le risque d'exposition au plomb.

Comme la réglementation le prévoit, si le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, l'auteur du constat transmet immédiatement une copie du document au Directeur Général de l'ARS qui en informe le représentant de l'État dans le département.



Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme

Lorsque le préfet a connaissance d'un cas de saturnisme avéré (par le biais des déclarations obligatoires) ou lorsqu'il a connaissance d'une suspicion d'exposition de jeunes enfants à des peintures au plomb dégradées et accessibles (par le biais des CREP), le préfet met en demeure le propriétaire de supprimer l'accessibilité du plomb par des travaux palliatifs. En cas de non réalisation des travaux dans le délai notifié, le préfet peut faire réaliser d'office les travaux nécessaires à la suppression du risque constaté, aux frais du propriétaire du bien. Il précise le délai dans lequel ils doivent être exécutés, ainsi que les modalités d'occupation du logement pendant leur durée, et si nécessaire les modalités d'hébergement temporaire.

Le suivi de la mise en oeuvre des travaux d'office est assuré par la DDT pour le compte du préfet.

LE SAVEZ-VOUS ?

Le fait de relouer des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'une déclaration d'insalubrité qui n'est pas levée constitue une infraction susceptible d'être poursuivie au plan pénal, passible de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende

Les diagnostics obligatoires avant mise en location

Article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

☞ ***à compter du 1er janvier 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 du Code de la Construction d'Habitation***

☞ ***à compter du 12 août 2008, pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949, le constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code la Santé Publique***

Le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'Etat des risques naturels et technologiques dans certaines zones.

Garantir la salubrité et la sécurité publique

des compétences du maire

Garantir la salubrité et la sécurité publique

Le maire doit assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique dans sa commune en vertu de ses pouvoirs de police générale (articles L 2212.2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales) et ce y compris en cas de danger imminent.

A ce titre, il est chargé en application de l'article L 1421.4 du Code de la Santé Publique, du contrôle administratif et technique des règles d'hygiène en ce qui concerne les habitations, leurs abords et dépendances, ainsi que de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Par ailleurs, en sa qualité de représentant de l'État dans sa commune, le maire est également chargé de l'exécution des lois et règlements (article L 2122.27 du Code Général des Collectivités Territoriales). A cet effet, il peut prendre des arrêtés municipaux afin de compléter et renforcer ces textes.

Il appartient au maire d'instruire les plaintes relevant de ces domaines en intervenant directement auprès des personnes intéressées après avoir constaté le bien fondé de la plainte.



En outre, le maire dispose d'une police spéciale concernant les immeubles menaçant ruine et causant un risque pour la sécurité sur la voie publique **ou dans le bâtiment lui-même**, lui permettant de mettre en œuvre la procédure de péril.

1- Le règlement sanitaire départemental

Le règlement sanitaire départemental du 31 décembre 1980 traite des règles d'hygiène dans divers domaines, comme l'élimination des déchets et les mesures de salubrité générale ou l'hygiène en milieu rural. En particulier dans son titre II il fixe des règles s'appliquant **aux locaux d'habitation et assimilés (articles 21 à 61)**.

Ce titre définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, c'est-à-dire **les conditions sanitaires minimales** (absence d'humidité, ventilation des locaux, éclairage naturel, ouvrages d'assainissement, alimentation en eau potable, conduits de fumée, hauteur

Garantir la salubrité et la sécurité publique

sous plafond, surfaces minimales des pièces, distribution des locaux, installation électrique, chauffage, etc.) pour qu'un logement ancien puisse être mis en location.

Ces normes ne doivent pas être confondues avec celles relatives aux logements décents. Elles peuvent en revanche être prises en compte pour déterminer si le logement d'une personne est conforme à la dignité humaine.

Le titre II du Règlement Sanitaire Départemental présente aussi des dispositions spécifiques aux logements garnis et hôtels. Les logements neufs sont également régis par le Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental le maire peut, s'il le souhaite, intervenir en premier lieu en tant que conciliateur en vue d'une résolution du litige à l'amiable. Si le processus amiable fait échec ou n'est pas envisageable, le maire fait une injonction par arrêté municipal adressé en recommandé avec accusé de réception aux intéressés. S'il n'est pas remédié à l'infraction dans les délais prescrits, le maire peut mettre en œuvre des travaux d'office en cas d'atteinte à la santé des personnes.

LE SAVEZ-VOUS ?

En cas de carence avérée du maire, le préfet peut être saisi pour assurer l'application du Règlement Sanitaire Départemental.



2 - La procédure de péril

Cadre réglementaire :

*- Code de la construction et de l'habitation
L.511-1 et suivants*

*- Code de la construction et de l'habitation
R.511-1 à R.511-5*

Le maire peut sur sa commune **compte-tenu de l'inaction du propriétaire** prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques (à usage d'habitation, agricole, commercial, industriel, etc.) lorsqu'ils menacent ruine et constituent un danger pour la sécurité des populations, que ce soit les passants de la voie publique, **ou tous ceux qui peuvent utiliser, occuper ou être voisins de l'édifice.**

Deux procédures du Code de la Construction et de l'Habitation sont à sa disposition en fonction de l'imminence du danger.

Garantir la salubrité et la sécurité publique

Le péril ordinaire

La phase contradictoire : le maire informe, par lettre remise contre signature, le propriétaire des faits constatés, en joignant tous éléments utiles et l'invitant à formuler ses observations dans un délai d'au moins un mois.

Si le péril demeure à l'issue de cette phase d'échanges, ou que celle-ci n'aboutit pas, le maire doit prendre l'arrêté de péril ordinaire (ou non imminent).

Par arrêté, le maire met en demeure le propriétaire, de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois ou deux mois pour les copropriétés, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou ordonner les travaux de démolition. Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux (temporaire ou définitive).

Si les travaux n'ont pas été exécutés dans ce délai (ou insuffisants ...) le maire met en demeure les propriétaires de les réaliser dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois ou 2 mois pour les copropriétés.

A défaut de réalisation dans ce dernier délai, le maire fait exécuter d'office, par décision motivée, les dits travaux aux frais du propriétaire.

En cas de danger imminent, l'arrêté de péril ordinaire sera précédé d'un arrêté de péril imminent. Par ailleurs, rien ne s'oppose à

ce qu'un arrêté imminent soit pris alors qu'un arrêté de péril ordinaire frappe déjà un édifice, si un danger imminent apparaît.

Le péril imminent

Dans la procédure de péril imminent après avertissement adressé au propriétaire, le maire demande au Président du tribunal administratif de désigner un expert qui sera chargé dans les 24 heures d'examiner la réalité du péril et son urgence. Si le rapport de l'expert conclut à un danger imminent, le maire ordonne, par arrêté, les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et éventuellement l'évacuation de l'immeuble.



Remarque : il faut distinguer ce qui, dans les recommandations de l'expert, relève des travaux ou mesures pour mettre fin à l'imminence du péril, des travaux pour mettre fin de façon pérenne au péril. En effet les travaux destinés à mettre fin de façon pérenne au péril relèvent d'une procédure de «péril ordinaire».

L'arrêté du maire fixe un délai d'exécution.

En cas de non réalisation dans ce délai, le maire les fait exécuter d'office sans mise en demeure préalable.

Les procédures d'urgence

En cas de danger immédiat (*risque d'intoxication au monoxyde de carbone, défaillance gaz ou électrique, risque d'effondrement, manquement grave à l'hygiène..*) le maire - au titre de ses pouvoirs de police générale - est habilité à intervenir en urgence et à procéder selon l'imminence du danger :

- ▶ à toute mesure visant à protéger la sécurité des personnes (*évacuation*)
- ▶ à des travaux d'office (*coupure de réseau, neutralisation d'accès, évacuation des déchets, etc..*)

Le préfet peut intervenir, mais uniquement en cas de carence du maire.

Les procédures d'urgence



☞ en matière de déchets

Cadre réglementaire :

- *Code de l'Environnement articles L.541-2 et L.541-3 (déchets)*
- *Code des Collectivités Territoriales (CGCT) articles L.2212-1 et L.2212-2*

Concernant la problématique des déchets, le maire se révèle être l'autorité compétente pour intervenir, sur le fondement de ses pouvoirs de police sanitaire. Pour le traitement et l'élimination des déchets accumulés dans une propriété privée (logements, dépendances ou communs), le maire doit mettre en demeure les personnes morales ou physiques qui produisent et/ou détiennent des déchets d'en faire assurer rapidement l'élimination. En cas d'inaction, le maire peut faire procéder d'office à l'exécution des travaux nécessaires au frais du responsable.

☞ en cas de dangers ponctuels graves

Cadre réglementaire :

- *Code de la Santé publique – article L.1311-4*

La mise en œuvre de cette procédure par le préfet est réservée aux situations les plus urgentes au regard des conséquences sur la santé publique telles que : défaillance d'un système de chauffage (avec risque d'intoxication au monoxyde de carbone), coupure de l'alimentation en eau par le propriétaire ...

En cas d'inaction, le maire ou à défaut le préfet peut faire procéder d'office à l'exécution des travaux nécessaires au frais du responsable.

☞ Lors de situation d'insalubrité présentant un danger ponctuel imminent

Cadre réglementaire :

- *Code de la Santé publique – article L.1331-26-1*

Le préfet peut mettre en œuvre cette procédure lorsque le rapport d'enquête, établi dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, met en évidence un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants. Elle vise à intervenir sur les sources de danger qui peuvent être traitées rapidement indépendamment des autres causes d'insalubrité. Par exemple, les dangers émanant de l'installation de chauffage (risque d'intoxication au monoxyde de carbone, incendie, ...), dangers émanant de l'installation électrique (risque d'électrocution, incendie) etc.

En cas d'inaction, le préfet peut faire procéder d'office à l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable.

☞ Lors de situation de péril présentant un danger imminent

(procédure de péril imminent : page 14)

Garantir un
logement
décent

Garantir un logement décent

1- Les critères

Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire ou un sous locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence prévues par le décret n° 2002.120 du 30 janvier 2002 (article 1719 du Code Civil).

Ce décret établit trois principes fondamentaux :

- ne pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants,
- ne pas présenter de risques manifestes pour la santé des occupants,
- être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Le caractère manifeste des risques signifie qu'ils sont visibles et détectables pour toutes personnes à l'occasion d'une visite attentive sans l'aide d'un professionnel.

Un logement permet une habitation normale lorsqu'il est pourvu des équipements sanitaires usuels, alimentés en eau chaude et froide et lorsqu'il permet l'installation des équipements d'électro-ménager classiques.

Les critères de décence sont les suivants :

- Le logement assure le clos et le couvert.

Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité, il 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 (exemple de non décence : infiltration d'eau en toiture ou remontée d'eau par capillarité dans les murs extérieurs),

- 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 (exemple de non décence : fenêtre située à 40 cm du plancher du 1er étage sans garde-corps ou garde-corps de la montée d'escaliers de l'immeuble descellé),

- 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 (exemples de non décence : canalisation d'eau potable intérieure en plomb induisant une teneur de l'eau au robinet du locataire supérieure à la norme ou matériaux de construction en amiante dont le mauvais état de conservation entraîne une dissémination de fibres dans le logement),

- 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 (exemple de non décence : chaudière défectueuse qui n'assure plus le chauffage ou fils électriques dénudés et dominos apparents),

Garantir un logement décent

► Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (exemple de non décence : cuisine sans ventilation permanente ou local où se situe le chauffe eau à gaz sans arrivée d'air permanente),

► Les pièces principales au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 (exemple de non décence ; séjour dans lequel la faible section de la fenêtre ne permet pas par temps clair au centre de la pièce l'exercice de la lecture sans le recours de la lumière artificielle ou chambre dépourvue d'ouverture).

► Le logement dispose 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 et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article R 111.2 du Code de la Construction et de l'Habitation (exemple de non décence : un logement d'une pièce situé en comble présentant une surface au sol inférieure à 9 m² pour des hauteurs sous plafond supérieures ou égales à 1,80 m).

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

☞ 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,

☞ une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisant pour l'utilisation normale par ses locataires,

☞ des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,

☞ 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,

☞ une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.C, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle 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 W.C extérieur au logement à condition que ce W.C soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible,

☞ 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

exemple de non décence : le logement n'est pas desservi par l'eau potable ou, l'installation électrique ne comporte pas de prise de terre ou l'installation de chauffage électrique n'est pas adaptée au volume et à l'isolation du logement.

Garantir un logement décent

LE SAVEZ-VOUS ?

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril est considéré comme un logement non décent.

A contrario, un logement présentant un ou des signes de non décence ne fera pas forcément l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est aujourd'hui une condition pour bénéficier des aides au logement versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

2 - Les recours d'un locataire confronté à des signes de non décence :

Le locataire qui conteste la décence de son logement **ne peut pas de lui-même suspendre le paiement de son loyer.**

Une procédure devant les tribunaux civils peut être engagée par les deux parties.

Si les bailleurs ont des obligations définies par la loi, il en est de même pour les locataires.

Exemple d'obligations qui incombent aux locataires :

- paiement des loyers,*
- occupation normale des locaux.*

Par occupation normale on entend : satisfaire aux obligations qui incombent au niveau des réparations locatives (entretien du logement, aération, remplacement de joints et colliers, changement du vitrage ou réfection des mastics, entretien des appareils de chauffage, des conduits d'évacuation des produits de combustion, nettoyage des bouches de ventilation etc.).

ATTENTION

Si le litige concerne les charges locatives ou les réparations incombant aux locataires prévues à l'article 6 de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989, il est possible avant de saisir les tribunaux, de tenter une médiation préalable devant la Commission Départementale de Conciliation, dont le secrétariat est assurée par la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale).

Le recours amiable

Le locataire saisit son propriétaire de la non-conformité de son logement au regard du décret 2002-120 du 30 janvier 2002, et sollicite par courrier la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux (courrier type à demander à la CAF).

Garantir un logement décent

Cette lettre sera adressée à la CAF ou MSA, elle constituera la preuve de la requête auprès du propriétaire et déclenchera la suspension du tiers payant et le versement de l'aide à l'allocataire. En cas de signalement par un tiers de non décence, le locataire disposera d'un délai de 6 mois pour justifier de sa requête, délai pendant lequel le droit sera maintenu. A l'issue de cette période, et pendant la durée des travaux, le droit pourra être maintenu à titre dérogatoire.

Remarque : le locataire est tenu de régler son loyer dans son intégralité.

Le conciliateur de justice

Le locataire peut, avant de saisir les Tribunaux civils, tenter une conciliation (discussion ayant pour but de trouver un accord) devant le conciliateur de justice.

La saisine du conciliateur de justice est gratuite, elle ne requiert aucune formalité, il suffit de prendre rendez-vous. Le conciliateur de justice reçoit le plus souvent à la mairie ou au tribunal d'instance. Renseignez-vous auprès de ces institutions pour savoir quand se tiennent ses permanences et comment le contacter.

La conciliation concerne uniquement les conflits d'ordre civil, comme les difficultés de voisinage (bornage, droit de passage, mur mitoyen, etc.) les différends entre propriétaires et locataires (travaux, impayés de loyers, etc.).

Lors de la conciliation les parties peuvent se faire assister par une personne de leur choix (concubin, parent, avocat, etc.).

S'il y a conciliation entre les parties, même partielle, le conciliateur établit un constat

d'accord. Ce constat n'est qu'une convention privée, néanmoins un des adversaires peut soumettre cet accord au juge du tribunal civil compétent sur le litige afin de lui conférer un caractère exécutoire.

L'adresse du conciliateur est disponible en Préfecture ou dans les mairies.

Le recours contentieux : les différentes procédures

Pour ces procédures devant les tribunaux, le requérant aura d'autant plus de chances qu'il aura un dossier étayé. Il pourra faire appel à l'opérateur du Comité Logement Indigne prévu par le PDALPD (Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées) pour monter son dossier et faire appel à l'aide juridictionnelle.

a) Le référé

En cas d'urgence, il est possible d'agir en référé devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance. C'est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent. La décision prise par le juge est provisoire et peut être modifiée par un procès sur le fond. Il s'agit d'un acte d'assignation effectué par huissier, à la différence près qu'il est indiqué dans le dossier la date choisie par le demandeur pour le passage en audience de référé du dossier.

EXEMPLE

Procédure entreprise par le locataire d'un logement n'ayant pas de chauffage en plein hiver, ou présentant des infiltrations d'eau en toiture entraînant des écoulements dans les gaines électriques.

Garantir un logement décent

b) La procédure normale

L'action en justice doit être introduite par le locataire, contre son bailleur. Elle ne peut l'être par une autorité publique.

La situation n'exige pas une procédure d'urgence, et le propriétaire ne réagit pas au recours amiable. Il conteste et refuse de réaliser les travaux ou reste muet. Le locataire doit le mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de s'engager par écrit sur les travaux à effectuer dans un délai donné.

Si le propriétaire refuse à l'issue de cette mise en demeure ou reste muet, le locataire peut saisir le Tribunal d'Instance (TI).

Le juge alors confirmera la non décence du logement, déterminera la nature des travaux à réaliser et leur délai, et pourra le cas échéant réduire le montant du loyer.

A Dijon, le Tribunal d'Instance statue sous la forme de référé tous les mardis à 9h.

c) L'aide juridictionnelle

Le requérant devant la justice d'instance peut obtenir l'aide juridictionnelle délivrée sous conditions de ressources.

Pour supporter les frais de justice (d'avocats, d'huissier, de notaires, d'interprètes, d'enquêteur social, etc.), l'aide juridictionnelle peut être octroyée au demandeur comme à son adversaire si leurs revenus sont inférieurs à des plafonds fixés chaque année.

En fonction des revenus, l'aide peut être totale (100%) ou partielle (de 15% à 85%).

Le dossier de demande peut être retiré dans certaines mairies et à l'accueil des tribunaux.

Le dossier dûment complété doit être déposé au bureau d'aide juridictionnelle du TGI (Tribunal de Grande Instance), avant ou pendant l'instance avant toute décision du juge.

Tribunaux d'Instance de Côte d'Or

- Dijon

13, boulevard Clémenceau
BP 51 - 21072 DIJON Cédex
Tel : 03 80 70 45 25

- Beaune

2, rue du Tribunal
BP 187 - 21205 BEAUNE Cédex
Tel : 03 80 91 03 30

- Montbard

2 rue d'Abrantès
BP 77 - 21506 MONTBARD Cédex
Tél : 03 80 92 51 30

Tribunal de Grande Instance de Dijon

13, Bd Clémenceau
BP 13313 - 21033 DIJON Cédex
Tel : 03 80 70 45 00

Les dispositifs et les acteurs


Les outils du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Ce plan, co-piloté par le Préfet et le Président du Conseil Général définit les enjeux de l'accès au logement des personnes défavorisées. Il précise les objectifs et le programme d'actions.

Le Comité Logement Indigne

Ce comité existe depuis 2006. Il a pour vocation de centraliser les informations relatives au logement indigne. Il met en relation les acteurs concernés afin d'améliorer le suivi et le traitement des situations repérées. A ce titre, il est chargé de suivre le dispositif de lutte contre l'habitat indigne et de mandater l'opérateur. Il est composé de la Délégation Territoriale de Côte d'Or de l'Agence Régionale de Santé, de la Direction Départementale des Territoires (DDT), de la Préfecture, du Service Communal d'Hygiène et Santé de la ville de Dijon, du Conseil Général, de l'ANAH, de la CAF, de la communauté d'agglomération Dijonnaise (le Grand Dijon), de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), l'ADIL et de PROCIVIS.

Il est co-piloté par l'ARS et la DDT.

 **Le dispositif de lutte contre l'habitat indigne** est un outil préconisé par le PDALPD.

► Ce dispositif comporte une équipe d'animation qui intervient sur les dossiers de sortie d'indignité pour le compte du comité logement indigne. Cette dernière réalise un diagnostic technique, juridique, financier et social de la situation en vue d'une sortie d'indignité et aide les occupants et les propriétaires au montage de leurs dossiers tout au long de la démarche.

La Commission du Logement des Publics Prioritaires et la Commission de Médiation relative au Droit Au Logement Opposable (DALO)

► Le PDALPD a défini entre autres cas, comme prioritaire pour l'accès au logement les personnes logées dans un logement indigne.

La Commission du Logement des Publics Prioritaires permet l'accès au logement des publics prioritaires du plan dans le cadre de l'accord collectif départemental.

► La loi relative au droit au logement opposable prévoit que la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires pour un logement ou un hébergement.

Les dispositifs et les acteurs

Peuvent être désignées, par la commission de médiation comme prioritaires, entre autres, les personnes :

- * logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,

- * handicapées, ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, et occupant un logement non décent,

- * ayant à charge au moins un enfant mineur, et occupant un logement non décent.

Les acteurs locaux de la lutte contre le logement indigne

Au niveau local, plusieurs services ou organismes ont des compétences particulières dans le domaine de l'Habitat Indigne et peuvent vous aider dans vos démarches.

La Préfecture

Dans la circulaire du 22 février 2008 relative à la mise en oeuvre du chantier national prioritaire pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, le Premier ministre indique clairement que la lutte contre l'habitat indigne est une priorité absolue de l'État.

Le représentant de l'État dans le département est donc chargé de mettre en oeuvre au niveau local la politique nationale de lutte contre l'habitat indigne. A cet effet, il prononce l'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) de logements susceptibles de porter atteinte à la santé, après avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques (CODERST) il impose des travaux à faire réaliser d'urgence dans des situations présentant un risque imminent pour la santé, il interdit à l'habitation des locaux impropres à cet effet, il fait réaliser d'office des travaux imposés lorsque ceux-ci n'ont pas été effectués dans les délais impartis, il met en demeure des propriétaires de réaliser des travaux palliatifs dans les logements anciens dans lesquels des peintures au plomb ont été détectées, et qui sont de nature à intoxiquer des enfants mineurs par leur état de dégradation (saturnisme).

Ces mesures sont mises en oeuvre sur proposition et en lien avec l'ARS, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Dijon, la DDT ou la DDCCS.

La DDT

La DDT assure le fonctionnement, et la synthèse des travaux du Comité Logement Indigne et la coordination du dispositif.

Elle gère les financements d'État relatifs aux actions de lutte contre le logement indigne.

Les dispositifs et les acteurs

L'ARS (délégation territoriale de Côte d'Or)

Le « Pôle Prévention et Gestion des Risques et Alertes Sanitaires » de la Délégation Territoriale de Côte d'Or a pour objectif général d'assurer la prévention et la gestion des risques sanitaires en application de la réglementation en vigueur, en relais avec la stratégie régionale de santé et en interface avec le Préfet du département.

Il assure donc deux missions essentielles :

- * le contrôle des facteurs environnementaux de la santé en organisant des enquêtes environnementales et des contrôles, et en assurant le suivi des procédures de lutte contre l'insalubrité de l'habitat et de lutte contre le saturnisme (application du code de la santé publique)

- * le contrôle des risques sanitaires par la prévention et la gestion des risques sanitaires liés à l'air intérieur (intoxications au monoxyde de carbone, amiante, radon, etc.).

La DDCS

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale, coordonne et met en œuvre le Plan Départemental d'Actions pour le Logement

des Personnes Défavorisées incluant le plan d'actions de lutte contre le logement indigne. La DDCS assure la coordination du dispositif de la Commission du Logement des Publics Prioritaires et le secrétariat de la Commission de Médiation.

Elle favorise l'insertion par le logement, le suivi et l'évaluation des structures d'accueil d'urgence et d'insertion sociale, l'accompagnement social, la participation aux dispositifs d'accès et de maintien des personnes défavorisées dans un logement. Elle assure le suivi des expulsions locatives.

L'ANAH et les délégataires des aides à la pierre

La délégation départementale de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), intégrée à la direction départementale des territoires apporte des aides à la pierre déléguées au Grand Dijon et au Conseil Général de la Côte d'Or.

Ainsi des aides de l'ANAH et des délégataires peuvent être accordées aux propriétaires bailleurs ou occupants sous certaines conditions pour des travaux d'amélioration de l'habitat.

Les dispositifs et les acteurs

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux » des aides complémentaires (État et Déléataires) sont apportées aux propriétaires occupants pour les travaux permettant des économies d'énergie.

Des aides spécifiques sont accordées à la réalisation de mesures permettant la sortie d'indignité.

Les collectivités locales peuvent bénéficier, lorsqu'elles se substituent aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux d'office de sortie d'insalubrité, d'une subvention de l'ANAH égale à 50 % de la dépense.

Le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville de Dijon

Il agit en partenariat avec l'ARS et la préfecture, en ce qui concerne, l'insalubrité, le saturnisme, les intoxications au monoxyde de carbone, etc.

Par ailleurs, il est également chargé de l'application des pouvoirs de police du maire (police générale et police spéciale) en matière d'habitat (infractions au Règlement Sanitaire Départemental, arrêtés municipaux en matière de péril).

Le Conseil Général

Les services sociaux départementaux du Conseil Général sont organisés sur la base d'unités territoriales regroupant les Agences et Accueils Solidarité Famille. Les équipes de travailleurs sociaux et médico-sociaux informent, orientent vers les organismes compétents et accompagnent dans les démarches toutes les personnes en difficulté confrontées notamment à un problème d'hygiène dans le logement.

Le Conseil Général gère le Fond Solidarité Logement (FSL) permettant l'accès et le maintien dans le logement de personnes en difficultés sociales et financières.

LA CAF

La Caisse d'Allocations Familiales de la Côte-d'Or s'associe aux partenaires publics dans la lutte contre l'habitat indigne.

En versant à plus de 50 000 foyers des aides liées au logement, elle veut permettre à tous de bénéficier d'un logement décent. En participant à l'accompagnement des personnes, elle garantit à chacun le respect de ses engagements.

Les dispositifs et les acteurs

L'ADIL

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement informe et conseille le public sur les questions liées au logement et notamment dans le cadre des rapports locatifs : obligations des parties, démarches à entreprendre, procédures civiles ou pénales. Ces informations sont dispensées gratuitement aux particuliers, professionnels ou collectivités locales.

PROCIVIS

Procivis propose une solution de financement aux propriétaires occupants non éligibles au marché bancaire.

Le prêt «missions sociales» peut couvrir la totalité des travaux préconisés ; il est sans intérêt, ni frais de gestion, ni frais de dossier.

Les remboursements sont définis en fonction de la capacité financière de la famille.

*Pour obtenir des informations d'ordre général et réglementaire vous pouvez consulter
Site internet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne PNLHI :
<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>*

Cette plaquette est réalisée par l'ensemble du Comité Logement Indigne.

*La conception est assurée par
la direction départementale des territoires (DDT) - Cabinet/Communication*

L'édition est financée par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Avril 2011

Préfecture de la Côte d'Or

Direction Départementale des Territoires Comité Logement Indigne

57, rue de Mulhouse
BP 53317 – 21033 DIJON cedex
Tel : 03 80 29 44 44
Fax : 03 80 29 43 99

Direction Départementale de la Cohésion Sociale

Cité Dampierre
6 rue Chancelier de l'Hospital
CS 15381 - 21035 DIJON CEDEX
Tel : 03 80 68 38 44
Fax : 03 80 68 30 31

Agence Régionale de Santé Délégation territoriale de Côte d'Or

Immeuble le Diapason
2, place des Savoirs - 21000 DIJON
Tél : 0 820 208 520

Mairie de Dijon Service Communal d'Hygiène et de Santé

5, rue Pasteur
BP 1510 - 21000 Dijon
Tél : 03 80 48 80 60 - Fax : 03 80 48 80 73

Conseil Général

Cité Administrative Henry Berger
1, rue Joseph Tissot - B.P. 1601 - Dijon Cedex
Tel : 03 80 63 66 00
Fax : 03 80 63 69 52

et ses 6 ASF : Agence Solidarité et Famille

ASF Montbard

35 rue d'Abrantès
21500 Montbard
Tel : 03 80 63 35 01

ASF Dijon-Fontaine d'Ouche

46, av du Lac
21000 Dijon
Tel : 03 80 42 97 70

ASF Beaune

12, rue Charles Jaffelin
21200 Beaune
Tel : 03 80 63 35 51

ASF Chenove

12, rue de la Fontaine du Mail
21300 Chenove
Tel : 03 80 54 02 11

ASF Genlis

28, rue des Lilas
21110 Genlis
Tel : 03 80 10 06 80

ASF Dijon-Grésilles

9 rue Marie Curie
21000 DIJON
Tel : 03 80 63 33 30

ADIL

4 rue Paul Cabet
21000 Dijon
Tel : 03 80 66 28 88
Fax : 03 80 67 14 25

CAF Pôle Habitat Logement

8 Bd Clemenceau
21043 Dijon Cedex
Tel : 0 820 25 21 10
Fax : 03 80 70 77 10

Grand Dijon

40, avenue du Drapeau
BP 17510 - 21075 Dijon cedex
Tel : 03 80 50 35 35
Fax : 03 80 50 13 36

MSA : Mutualité Sociale Agricole

14 Rue Félix Trutat
21000 Dijon
Tel : 03 80 63 22 00
Fax : 03 80 63 23 23

ANAH

57, rue de Mulhouse
21033 Dijon Cedex
Tel : 03 80 29 42 81
Fax : 03 80 29 43 99