



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de la région Ile-de-France



Guide habitat



à l'usage des Maires



2008

DRASS et DDASS d'Ile-de-France
Groupe Habitat Santé



Sommaire

Principes généraux	4
Synoptique général relatif au traitement des plaintes en matière d'habitat	6
Situations relevant de la compétence du maire	
FICHE 1 Le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité	10
FICHE 2 L'évaluation de l'état d'un logement	16
FICHE 3 Le péril	19
FICHE 4 Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation	22
Situations relevant des compétences du maire et du préfet	
FICHE 5 Les hôtels meublés	24
FICHE 6 Les autres risques sanitaires	25
Situations relevant de la compétence du préfet	
FICHE 7 Le traitement d'une plainte d'insalubrité avérée	30
FICHE 8 Les autres procédures relevant de la police du préfet	31
Autres situations	
FICHE 9 Les droits et devoirs des locataires et propriétaires	34
FICHE 10 La décence	37
FICHE 11 Les aides en matière d'habitat	38
Contacts	40
Glossaire	41
Annexe	42

Principes généraux

La qualité de l'habitat est un élément déterminant de santé pour son occupant et un élément essentiel d'intégration sociale.

La mise en place d'une politique d'amélioration de l'habitat, pour être pertinente, doit prendre en compte l'ensemble des contraintes sanitaires, sociales et techniques, notamment en ce qui concerne les publics déjà fragilisés pour lesquels il importe de ne pas cumuler les difficultés.

Cependant, une action efficace pour améliorer les lieux de vie ne peut être engagée qu'avec la mutualisation des compétences : ainsi, la loi réglemente le rôle de chacun dans l'éradication de l'habitat indigne.



Ce guide a pour objectif de présenter les opérations à mener pour faire face aux différentes situations que vous pourriez rencontrer et reprend chaque étape du traitement d'une plainte par fiche thématique.

Le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité (Fiches 1 et 7) et l'évaluation de l'état d'un logement (Fiche 2)

Les règles d'hygiène, applicables aux conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, sont fixées dans chaque département par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) approuvé par arrêté préfectoral. Pour toute plainte relevant du RSD, et autres textes réglementaires, le maire est compétent et doit intervenir, conformément aux dispositions des articles L. 2212-1, L. 2212-2 et L. 2215-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), qui lui confère le soin d'«assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique». A ce titre, il appartient au maire d'instruire un certain nombre de plaintes, relevant directement de ses pouvoirs de police générale.

La procédure de péril (Fiche 3)

Concernant les bâtiments menaçant ruine, le traitement du péril lié à l'état des bâtiments au regard de la sécurité publique, est également une compétence du maire, conformément à son pouvoir de police spéciale et au Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 511-2 et L. 511-3 du CCH).

Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (Fiche 4)

Lorsque des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux 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, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement (art. L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-11 du CCH).

Les hôtels meublés (Fiche 5)

La loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a donné un statut légal aux occupants de ces établissements (art. L. 632-1 à L. 632-3 du CCH). La police de l'insalubrité du préfet énoncée par le Code de la Santé Publique (CSP) applicable à l'habitat indigne s'applique de plein droit aux hôtels meublés.

Le maire est compétent dans le domaine de la sécurité des établissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergement (art. L.123-3 du CCH).

Les autres risques sanitaires (Fiche 6)

De nombreux facteurs peuvent participer à la dégradation des lieux de vie. Aux traditionnels dysfonctionnements liés à la structure ou à l'équipement des bâtiments (présence d'humidité, chauffage inadapté, manque d'isolation, défaut de ventilation,...), viennent parfois s'ajouter des risques spécifiques tels que le plomb, l'amiante ou le monoxyde de carbone. L'accumulation de déchets peut également constituer un risque pour la santé des occupants ou riverains et conduire à l'insalubrité. Ces aspects sont réglementés par le CSP.

Le traitement d'une plainte d'insalubrité avérée (Fiche 7)

Quand l'état d'une habitation s'avère dangereux pour la santé des occupants ou du voisinage, les dispositions du CSP relatives à l'habitat insalubre s'appliquent. Elles relèvent du pouvoir de police spéciale du préfet. La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) ou le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) sont chargés dans ce cadre de mettre en œuvre la procédure qui nécessite la saisine pour avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST), après enquête ou démarche technique adaptée. La déclaration d'insalubrité est prise par arrêté préfectoral et peut prescrire l'interdiction définitive d'habiter, si l'immeuble a été déclaré «insalubre irrémédiable», ou l'interdiction temporaire, si nécessaire, pendant le temps de réalisation des travaux.

Les autres procédures relevant de la police du préfet (Fiche 8)

Il existe également d'autres procédures réglementées par les dispositions du CSP et mises en place dans certains cas particuliers :

- 1 - lorsque les locaux s'avèrent impropres par nature à l'habitation (caves, sous-sols, combles...), la DDASS ou le SCHS sont saisis pour mise en œuvre de l'article L. 1331-22 du CSP.
- 2 - lorsque les conditions d'utilisation de locaux présentent un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, la DDASS ou le SCHS sont saisis pour mise en œuvre de l'article L. 1331-24 du CSP.
- 3 - en cas de suroccupation manifeste du logement (du fait du propriétaire), la DDASS ou le SCHS sont saisis pour mise en œuvre de l'article L. 1331-23 du CSP.

Les droits et devoirs des locataires et propriétaires (Fiche 9) et la décence (Fiche 10)

Le propriétaire et le locataire d'un logement ont tous deux des obligations respectives concernant les travaux. La répartition des réparations est définie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 et par la loi du 6 juillet 1989. Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (cf. Annexe) pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Les aides en matière d'habitat (Fiche 11)

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux peuvent, sous certaines conditions, bénéficier des conseils et subventions de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Général et du Conseil Régional (diagnostics plomb).

L'accompagnement social des occupants

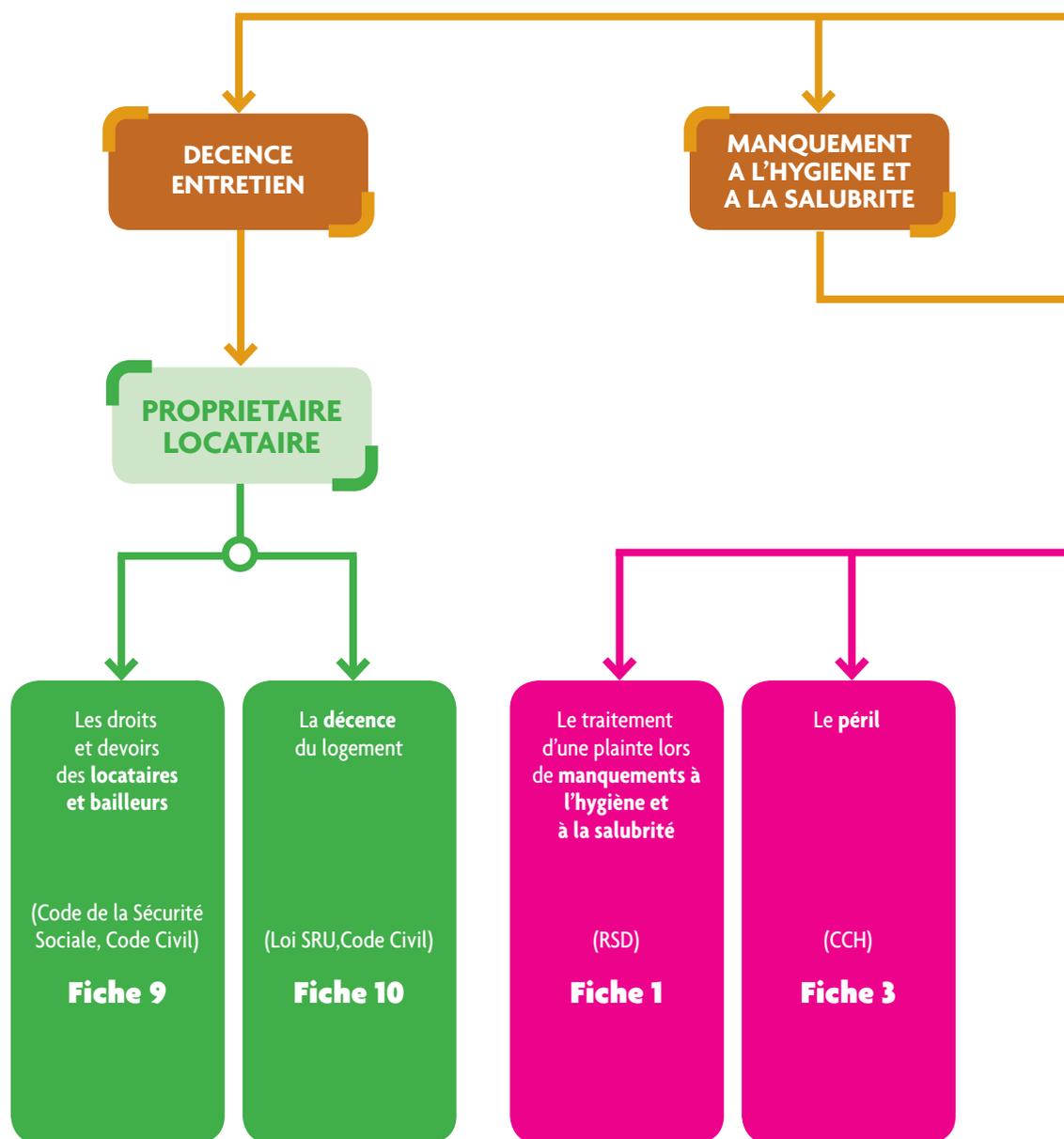
Dans le cadre de l'habitat indigne, la résolution des situations de grande précarité passe par un accompagnement adapté des occupants (social, médical, ...). Les structures mises en place par chacun des départements d'Ile-de-France peuvent aider à la mise en place de cet accompagnement :

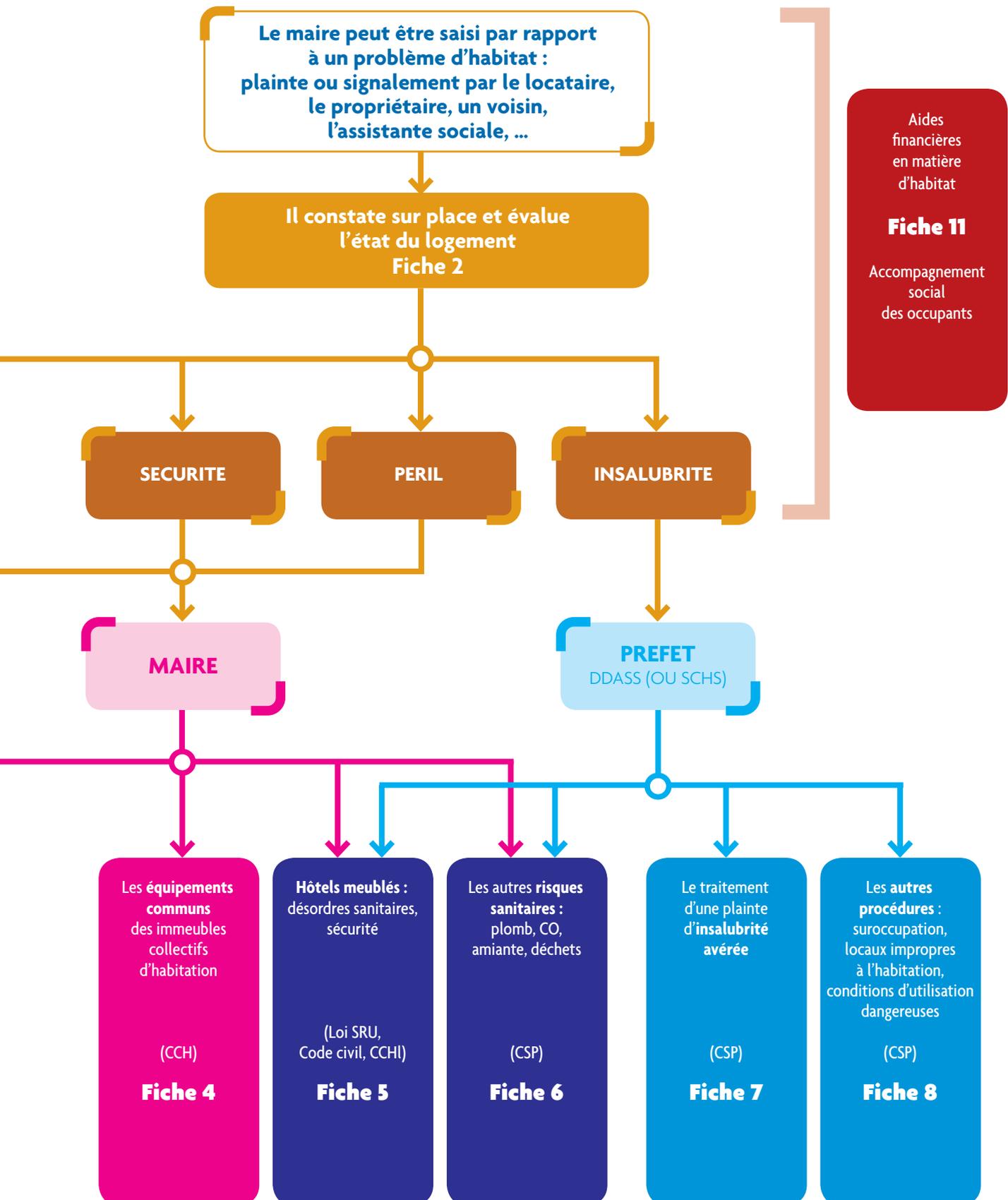
Paris :	Centres d'action sociale (1 section par arrondissement),
Seine-et-Marne :	Unités d'action sociale (UAS),
Yvelines :	Espaces territoriaux (ET),
Hauts-de-Seine :	Circonscriptions de vie sociale (CVS),
Seine-Saint-Denis :	Circonscriptions du service social départemental,
Val-de-Marne :	Centres communaux d'action sociale (CCAS),
Val d'Oise :	Circonscriptions du service social départemental.

Le Maire et le Droit au Logement Opposable (DALO)

Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi du 5 mars 2007, à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent et indépendant par leurs propres moyens. Les personnes mal logées peuvent déposer un recours devant la commission de médiation mise en place depuis le 1er janvier 2008. C'est au demandeur d'apporter la preuve qu'il appartient à l'une des cinq catégories prioritaires prévues par la loi. Dans ce cadre, l'expertise du maire peut être sollicitée afin d'évaluer le caractère indigne du logement.

Synoptique général relatif au traitement des plaintes en matière d'habitat





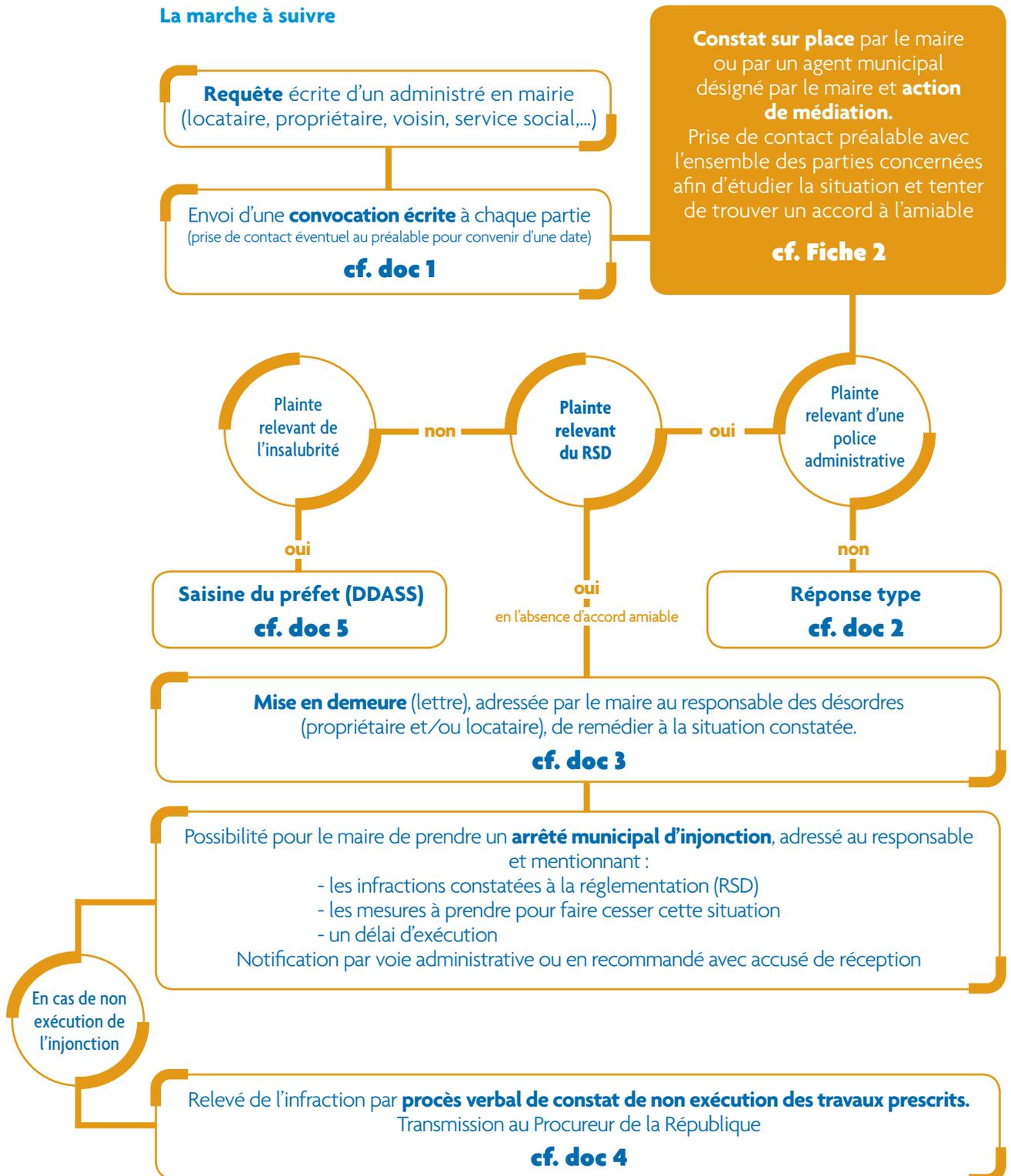


Situations relevant de la compétence du maire

Le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité

Le maire, sur la base de ses pouvoirs de police générale définis par l'article L. 2212-2 du CGCT, est tenu d'intervenir afin de veiller à la salubrité de sa commune, y compris dans l'habitat privé. Son intervention permet d'éviter l'aggravation de l'état des immeubles jusqu'à l'insalubrité.

La marche à suivre



DOC 1**Prises de contact****Lettre à l'attention du propriétaire**

(lorsque vous souhaitez associer le propriétaire à la visite)

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer qu'un agent de mes services effectuera une visite du logement que vous louez à M. xxx rue xxx à xxx pour vérifier les conditions de salubrité liées à l'habitat.

L'enquête sera réalisée le xx à partir de xx h. Je vous demanderais d'y être présent ou de vous y faire représenter.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Lettre aux locataires

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer qu'un agent de mes services effectuera une visite du logement que vous occupez. Cette visite fait suite au signalement que vous m'avez adressé en date du xx.

Je vous propose que cette visite soit réalisée le xx à partir de xx h. Je vous demande de bien vouloir prendre contact avec M. xx, chargé de l'enquête, au moins xx jours avant cette date, si ce rendez-vous ne vous convenait pas.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

DOC 2**Plainte relevant de la décence
ou de l'entretien du logement**

Madame, Monsieur,

Je vous confirme les conclusions de mon enquête effectuée le xx dans votre logement.

Ainsi, les règles de salubrité édictées par les articles du règlement sanitaire départemental sont satisfaites dans leur intégralité.

Par conséquent, la plainte que vous avez faite parvenir à mes services ne relève pas de ma compétence, aucune suite ne pourra y être donnée.

Il apparaît que la situation relève de la décence/ des rapports locatifs.

Il vous appartient de vous rapprocher de la commission départementale de conciliation et des juridictions civiles pour régler le problème.

Si vous souhaitez avoir plus de renseignement sur le contexte juridique, je vous engage à contacter l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

DOC 3**Constat et mise en demeure adressée au responsable des désordres**

PJ : la fiche de visite
Lettre recommandée avec accusé de réception.

Madame, Monsieur,

A la demande de vos locataires et suite à mon courrier du xx, une enquête a été effectuée le xx par moi-même (un adjoint...) dans l'habitation que vous possédez au xxx rue xxx à xxx en présence de M. xx, locataire et de vous-même. Cette enquête appelle de ma part les observations suivantes :

I – CONSTATATIONS EFFECTUEES :

Indiquer les points principaux du rapport :

- une humidité anormale dans l'ensemble de la maison accompagnée d'un développement de moisissures parfois important,
- des moyens de chauffage insuffisants
- etc...

II – MESURES A ENGAGER :

Ces éléments constituent des infractions aux articles xx et xx du règlement sanitaire départemental.

Par conséquent, je vous mets en demeure de remédier aux anomalies relevant du règlement sanitaire départemental, dans un délai de

1. 1 mois :
2. 2 mois :

Remarques importantes :

Indiquer les mesures à prendre sans préciser l'obligation des moyens.

Le délai est à apprécier au cas par cas suivant la nature des travaux et des risques encourus.

Au terme de ce délai et en l'absence de travaux visant à mettre fin à cette situation, je me verrais dans l'obligation de dresser un procès-verbal que je transmettrai au Procureur de la République.

Par ailleurs, je vous invite à contacter l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) qui, dans certains cas, peut apporter des aides financières pour effectuer des travaux d'amélioration du logement.

Document à signer impérativement par le maire ou un adjoint délégué.

DOC 4**Procès verbal****Modèle****Procès-verbal dressé le :** (date) à (heure)

A l'encontre de (nom) (prénom) né(e) le (jour, mois, année) à (ville et pays) de nationalité xxx, (propriétaire, exploitant, gérant, etc) de (l'immeuble, le commerce, etc) sis xxx à xxx.

Sous le numéro :

Textes réglementaires : Articles L. 1311-1 et L. 1311-2 du code de la santé publique
Article 7 du Décret n° 2003-462 du 21 mai 2003.Nature des faits : Non-respect (du, des) article(s) du règlement sanitaire départemental du (nom du département) (**contravention de 3^{ème} classe réprimée par l'article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003**).

Code NATINF :

L'an deux mille
le (jour, mois) à (heure)

Je soussigné, (nom, fonction et non grade), agent (ou officier) de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, fonctionnaires ou agents habilités et assermentés) en procédant à l'inspection de

Sis : xxx à xxx,

Ai (ou avons) constaté les infractions suivantes :

..... article du règlement sanitaire départemental
..... article du règlement sanitaire départemental
..... article du règlement sanitaire départementalCes faits constituent (nombre) d'infractions au RSD de 3^{ème} classe **(Code NATINF 3671)**attendu les (nombre) d'infractions au RSD commises par M. xxx.
domicilié à (adresse complète).

ai (ou avons) rédigé le présent procès verbal pour être transmis à (Madame ou Monsieur) le procureur de la République de xxx et ai (ou avons) signé.

(fonction de l'agent verbalisateur)
(signature de l'agent)
(nom, prénom de l'agent verbalisateur)

Pièces jointes :

Les textes de références par exemple copie de l'article du RSD

Renseignements indispensables

Tout procès verbal doit mentionner :

- L'identité du ou des agent(s) ou officier(s) de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, du ou des fonctionnaire(s) ou agent(s) habilité(s) et assermenté(s)) ayant effectué le contrôle et dressé le procès verbal
- L'identité du contrevenant
- Les circonstances (date, heure, lieu...) et les mesures éventuelles réalisées sur place
- La nature des faits constatés dans l'infraction
- La référence des textes administratifs non respectés
- Un rapport d'enquête constatant l'infraction
- La signature du procès verbal par l'agent assermenté qui l'a rédigé

Les pièces à joindre

Un dossier accompagnant le procès verbal facilite la procédure judiciaire et évite le classement sans suite du dossier. Il est recommandé que ce dossier contienne :

- Les articles réglementaires visés dans le procès verbal y compris ceux précisant les sanctions encourues
- Les mises en demeure et notifications préalables
- Un document photographique étayant le constat d'infractions
- Tout courrier en rapport avec le dossier traité

La transmission du procès verbal

Elle doit s'effectuer le plus rapidement possible après la rédaction du rapport de constat des infractions de façon à éviter la prescription. Le procès verbal est adressé au Procureur de la République.

Le courrier de transmission dresse un historique des faits et demande l'application des pénalités prévues par la réglementation visée.

DOC 5**Lettre de saisine de la Ddass**

Mme la Directrice / M. le Directeur,

Suite à l'enquête effectuée par mes services le xx dans le logement de M.xx sis xx en ma commune, il apparaît que ce logement présente un risque pour la santé de ses occupants nécessitant la mise en œuvre des procédures d'insalubrité prévues par le Code de la Santé Publique. Aussi je vous saurai gré de bien vouloir charger vos services d'instruire cette affaire.

Vous trouverez ci-joint :

- la fiche de visite et/ou la rédaction d'un rapport *
- les courriers envoyés aux propriétaires et locataires
- les éléments en ma possession nécessaires pour l'instruction et listés page suivante.

Vous voudrez bien me tenir informé des suites réservées à ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Mme la Directrice / M. le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur /Madame le Maire,

- * . Bref historique de l'immeuble.
- . Description de l'environnement immédiat.
- . Date et type de construction du bien.
- . Nombre de personnes qui y habitent en précisant le nombre d'adultes, leurs noms et prénoms ainsi que le nombre d'enfants et leurs âges.
- . Description des causes principales d'insalubrité (absence d'eau, d'électricité, de chauffage, de ventilation...)
- . Présence d'un péril éventuel (police du Maire).
- . Observation de la sécurité immédiate (risque d'intoxication au monoxyde de carbone et au gaz, risque dû à l'installation électrique ou à l'absence de garde corps).

Pièces à fournir pour la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'insalubrité :

- Plan de situation de la parcelle dans le quartier ou la commune.
- Plan parcellaire de l'immeuble, avec indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques (fiche immeuble et fiche personnelle pour chaque propriétaire) + copie de la fiche.
- Adresse des propriétaires (dernière domiciliation connue au cadastre).
- Nom et adresse, quand ils existent, des titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux et des titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux.
- Extrait de Kbis si le propriétaire est une société.
- Propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du fond de commerce pour les hôtels meublés.
- Historique des actions administratives éventuellement engagées concernant l'immeuble.
- Copie des baux de location et si possible des quittances de loyer.
- Date approximative de la construction.
- Mention, quand elle est connue, de la présence de plomb dans les peintures des parties communes ou des logements.
- Si cet immeuble est :
 - 1 Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;
 - 2 Soit situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article L. 621-2 du même code ;
 - 3 Soit situé dans une zone de protection créée conformément aux articles L. 642-1 et L. 642-2 du même code ;
 - 4 Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.
- Toute information complémentaire jugée utile.
- Des photographies.

FICHE 2

L'évaluation de l'état d'un logement

Qui peut faire une visite ?

Les visites d'évaluation de l'état d'un logement ne nécessitent pas de technicité particulière. De même, l'habilitation et l'assermentation ne sont pas requises.

La qualité d'agent ou officier de police judiciaire (ou, dans les communes possédant un SCHS, fonctionnaires ou agents habilités et assermentés) n'est nécessaire que pour dresser un procès verbal d'infraction en cas de non exécution des travaux par le propriétaire.

Comment faire une visite ?

Il faut prendre contact avec le plaignant et convenir d'un rendez-vous. Il est conseillé que le propriétaire assiste à la visite. Une convocation doit lui être adressée, l'invitant à se rendre au rendez-vous, ou à défaut, à s'y faire représenter. La visite ne peut avoir lieu sans l'accord de l'occupant. En cas de refus d'accès dans le logement par l'occupant, la visite doit alors être autorisée par le juge judiciaire des référés. La visite est effectuée par les agents des mairies ou des SCHS.

1. Dégager les causes visuelles de dégradation à qualifier > voir ci-dessous « Que vérifier ? »
2. Rédiger un rapport de visite en s'appuyant sur le RSD, le CCH et le CSP.
3. Evaluer le degré de manquements aux règles d'hygiène. Si les désordres relèvent d'infraction au RSD tenter de trouver avec l'ensemble des parties un accord amiable (rappel de la réglementation, instruction d'une plainte). Sinon engager la procédure nécessaire conformément au schéma de traitement d'une plainte > voir fiche 2.

Que vérifier ?

La visite ne vise pas à constituer des éléments d'expertise approfondie mais à dégager des éléments sur l'état général du bâtiment.

Afin de simplifier l'évaluation du logement et des parties communes, il est préférable de toujours suivre le même déroulement de visite.

Informations générales :

- nom et qualité de l'enquêteur
- date de la visite
- adresse du logement
- type d'habitation (logement, maison individuelle ou autre)
- date de construction de l'immeuble
- localisation précise du logement dans l'immeuble
- nom et coordonnées du locataire
- date d'entrée dans le logement
- loyer mensuel
- nom et coordonnées du propriétaire
- nombre de pièces dans l'appartement
- nombre et âge des personnes occupant l'appartement (adultes, enfants)

Conclusion sur l'état du logement**Impressions générales sur le reste de l'immeuble**

Exemple de grille de visite d'un logement :

DESORDRES	REGLEMENTATION	SUIVI
Etat du bâti		
- fissures		
- effondrements	CCH	Péril (cf. fiche 3)
- rambardes ou garde-corps absents ou branlants	CCH	
- défaut d'isolation		
- infiltration d'eau (toiture, fenêtres...)	RSD*	
- présence d'amiante	CSP	cf. fiche 6
Entretien et utilisation du logement (par l'occupant)		
- état de propreté insuffisant		
- dégradation		
- humidité favorisée par l'usage		
- circulation de l'air insuffisante	RSD*	Déchets (cf. fiche 6)
- fenêtres obturées		
- accumulation de débris		
- murs et sols communs non entretenus		
- animaux portant atteinte à la salubrité	RSD*	
Habitabilité		
- cave, sous sol ou comble occupé		Local impropre à habitation :
- présence de pièces sans ouverture sur l'extérieur	RSD*	signalement DDASS (cf. fiche 8)
- éclairage naturel des pièces principales insuffisant	RSD*	Signalement DDASS (cf. fiche 8)
- une pièce principale d'au moins 9m ² , les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7m ² ou pièce unique supérieure à 9m ²	RSD*	Si sur-occupation manifeste du propriétaire et si surface < 9m ² : signalement DDASS (cf. fiche 8)
- hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m	RSD	Signalement DDASS (cf. fiche 8)
Assainissement		
- évacuation des eaux pluviales non conforme		Si évacuation des eaux usées à
- évacuation des eaux usées non conforme	RSD*	l'intérieur du logement :
- pas de raccordement à l'égout		signalement DDASS (cf. fiche 6)
- assainissement autonome non conforme	Arrêté du 06/05/1996	
Divers		
- présence de rongeurs, insectes, autres	RSD *	
Humidité		
- origine (tellurique, condensation, infiltration, fuite, pont thermique)		
- état de la toiture	RSD *	Si présence d'humidité générale importante : signalement DDASS (cf. fiche 7)
- état des planchers		
- état des menuiseries extérieures		
- état des murs extérieurs		
Equipement des locaux		
- ventilation cuisine non conforme		
- ventilation salle d'eau non conforme		
- ventilation cabinet d'aisances non conforme		
Cabinet d'aisances collectif :		
- nombre insuffisant (1 pour 10 occupants et par niveau)	RSD *	
- distance non réglementaire (plus de 30 m des locaux qu'il dessert)		
Cabinet d'aisances privé :		
- communication directe avec la cuisine ou la pièce où sont pris les repas		

DESORDRES	RÈGLEMENTATION	SUIVI
Absence d'alimentation en eau potable par le réseau public	RSD *	Si non alimentation en eau potable : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Etat de l'installation électrique	RSD *	Si installation électrique dangereuse et insalubrité avérée : signalement DDASS (cf. fiche 7)
Équipement gaz non conforme (si oui préciser nature)	RSD*	Si installation de gaz dangereuse et insalubrité avérée : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Chauffage insuffisant	RSD*	
Risques d'intoxication au CO : - mesure éventuelle - état du système d'aération - état du système d'évacuation Production d'eau chaude : - dans cuisine et salle d'eau - type d'énergie (électrique, gaz, autre)	RSD*	Si risques d'intoxication au CO : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Risque plomb - logement d'avant 1949 - peintures en mauvais état - présence d'enfants ou de femmes enceintes		Si les trois critères sélectionnés : signalement DDASS (cf. fiche 6)
Hôtel meublé En ce qui concerne la salubrité générale reprendre la grille d'évaluation ci-dessus	RSD	cf. fiche 2
Équipement et condition générale d'occupation : - dispositions générales - équipement collectif - équipement des pièces	RSD*	
Locaux anciens	RSD*	

N.B.: *RSD : Les numéros d'articles varient selon le département

Le traitement du péril lié à l'état des bâtiments relève du pouvoir du maire : « le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique » (art. L. 511-1 du CCH).

Pour déclencher une procédure de péril :



Trois conditions doivent être réunies :

- Il doit s'agir d'un bâtiment, d'un immeuble.
- Il faut que le danger émane de l'édifice lui-même et non pas d'une cause extérieure à l'immeuble.
- Il doit y avoir danger pour la sécurité des personnes, en particulier celle des occupants de l'immeuble ou des riverains.

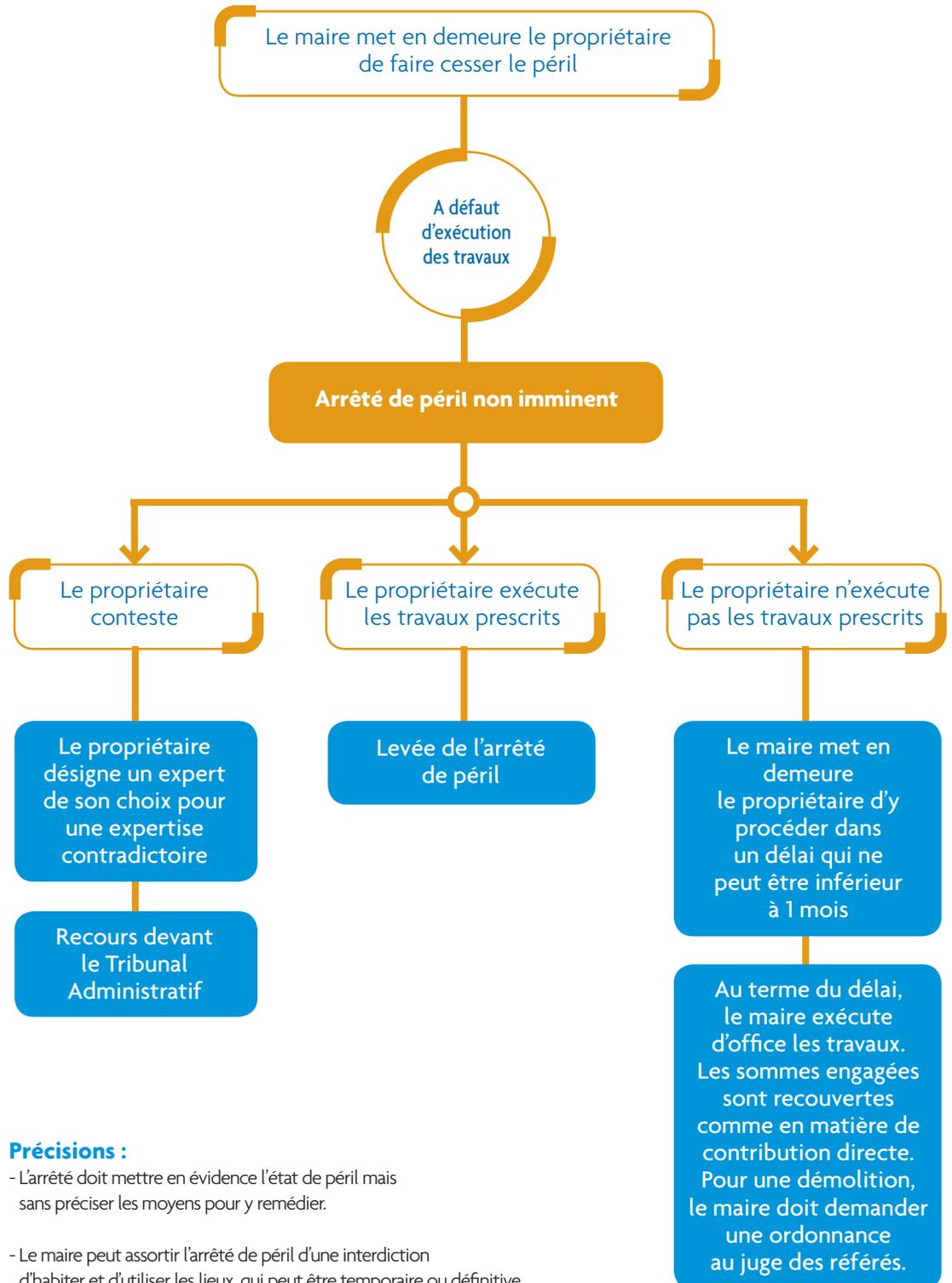
Deux procédures existent selon que le péril est imminent ou non imminent : (cf. schémas pages suivantes)

POUR LES DEUX PROCÉDURES :

- Notification de l'arrêté : (art. L. 511-1 du CCH)
 - aux personnes concernées (propriétaires, occupants, exploitants, ...),
A défaut d'adresse ou en cas de difficultés d'identification, la notification est valablement faite par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.
 - à la Conservation des Hypothèques (aux frais du propriétaire),
 - au Procureur de la République,
 - aux organismes payeurs des allocations et des aides au logement,
 - au gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement.
- Conséquences de l'arrêté de péril :
 - Cessation de paiement du loyer (art. L. 521-2 du CCH),
 - Suspension des aides au logement (art. L. 511-2 du CCH),
 - Obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire (frais garantis par une hypothèque légale) (art. L. 521-1 du CCH).
- Dispositions pénales :
L'article L. 511-6 du CCH fixe les dispositions pénales s'appliquant notamment en cas de refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits.

Procédure de péril ordinaire (non imminent)

(Art. L. 511-1 et L. 511-2 du CCH)

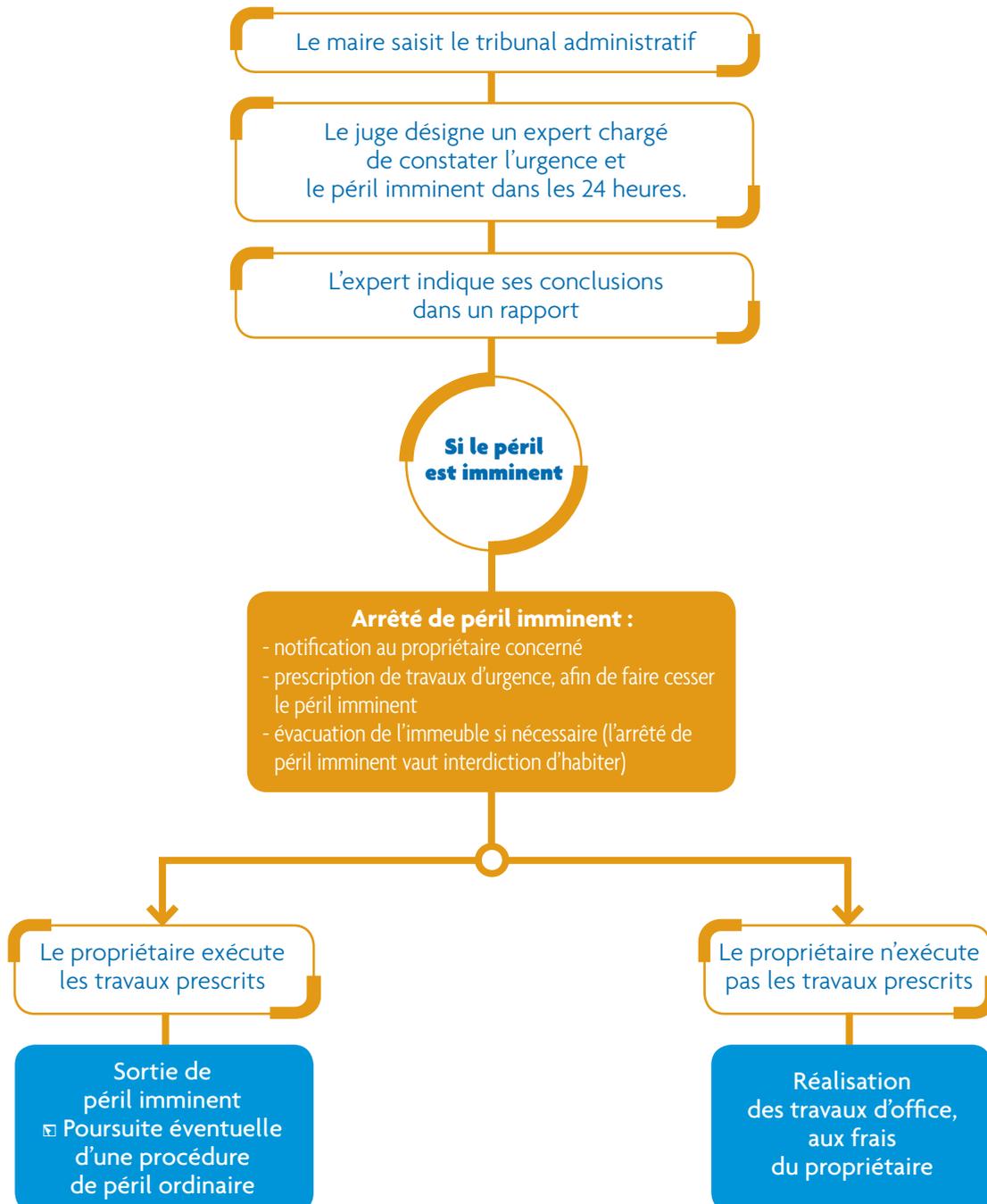


Précisions :

- L'arrêté doit mettre en évidence l'état de péril mais sans préciser les moyens pour y remédier.
- Le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, qui peut être temporaire ou définitive.

Procédure de péril imminent

(Art. L. 511-3 du CCH)



Les équipements communs

Cadre juridique

La procédure codifiée aux articles L. 129-1 à L. 129-7 du CCH vise les immeubles collectifs à usage principal d'habitation. Il s'agit d'une police spéciale du maire, au nom de l'état, qui lui permet la prescription de travaux concernant la sécurité et le maintien en état de fonctionnement conforme à leur usage, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation. Cette disposition permet aux maires 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.

A l'issue de la procédure, si les mesures prescrites ne sont pas réalisées, le maire les fait exécuter d'office aux frais des propriétaires.

Champs d'application

Les désordres ou risques repérés doivent affecter un ou plusieurs des équipements communs listés par l'article R. 129-1 du CCH et présenter soit une atteinte à la sécurité des occupants soit à leurs conditions d'occupation.

Les équipements concernés 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
- les ascenseurs

Situations relevant des compétences du maire et du préfet

Les hôtels meublés

Cadre juridique

La sécurité des établissements d'hébergement recevant du public, parmi lesquels les hôtels et « hôtels meublés » est codifiée à l'article L. 123-3 du CCH. Cette police spéciale du maire lui permet de mettre l'exploitant en demeure de faire cesser la situation d'insécurité mise en évidence par la commission de sécurité.

Les hôtels meublés sont également soumis aux réglementations suivantes :

- Dispositions du RSD : police du maire (cf. fiche 1)
- Articles du CSP relatifs à l'habitat insalubre : police du préfet (cf. fiche 7)
- Articles du CCH relatifs aux immeubles menaçant ruine : police du maire (cf. fiche 3)

Champs d'application

Les désordres ou risques repérés doivent relever de non-conformités à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, et notamment celle fixée ou prévue par les articles R. 123-2 et suivants du CCH. Les anomalies peuvent être plus ou moins graves et justifier, ou non, un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation ou une interdiction d'habiter.

Si, suite à sa visite, la commission départementale ou communale de sécurité relève des non-conformités à la réglementation visant la protection contre les risques de panique et d'incendie, le maire prend un arrêté ordonnant à l'exploitant de réaliser les travaux ou aménagements demandés par la commission dans un délai précis.

A l'issue de la procédure, à défaut d'exécution des mesures prescrites, après réalisation d'une nouvelle mise en demeure à l'exploitant, ainsi qu'au propriétaire des murs (qui sont solidairement tenus vis à vis de la commune si celle-ci effectue les travaux d'office), le maire fait réaliser d'office les mesures prescrites.

En ce qui concerne les occupants :

- les loyers cessent d'être dus suite à la notification de l'arrêté
- en cas de fermeture définitive, l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. A défaut, le maire est tenu de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

Les frais consécutifs (travaux et hébergement ou relogement) seront recouvrés, comme en matière de contributions directes, contre le propriétaire ou l'exploitant, solidairement tenus.

NOTA : Toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur qui loue habituellement plus de 4 logements meublés a droit à un contrat écrit d'une durée d'un an si le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour une année.

Les autres risques sanitaires

L'amiante

L'amiante est une roche fibreuse qui a particulièrement été utilisée dans la construction pour ses capacités d'isolation thermique et phonique.

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent être classés en deux catégories :

- matériaux friables (flocage, calorifugeage, faux-plafond),
- matériaux non friables (fibrociment, dalles de sol, colle, linoléum...).

Les matériaux friables peuvent, lors de leur dégradation, libérer des fibres d'amiante dans l'atmosphère. L'inhalation de ces fibres présente un risque de maladie pulmonaire grave.

• Réglementation

La réglementation (CSP : art. L. 1334-13, R. 1334-14 à R. 1334-29 et R. 1337-2 à R. 1337-5) ne s'applique qu'aux **bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/97**. Elle fixe les obligations suivantes :

	Immeubles d'habitation			Autres immeubles bâtis
	Maisons individuelles	Parties privatives d'immeubles collectifs	Parties communes d'immeubles collectifs	
Obligations générales	Non concerné	Repérage des flocages, calorifugeages et faux-plafonds et constitution du dossier technique. Selon l'état de dégradation, évalué par le contrôleur technique, mesures d'empoussièrement et travaux. Ces repérages sont intégrés dans le dossier technique « amiante » (DTA) pour les immeubles qui y sont soumis.		
		Non concerné	Repérage étendu et constitution du DTA avant le 31/12/05	
Obligations en cas de vente	Pour pouvoir s'exonérer de la garantie des vices cachés, le vendeur doit fournir un état de présence ou d'absence d'amiante (friable ou non).			
	Cet état est constitué par un constat, dressé sur la base d'un repérage étendu.		Cet état est constitué par un constat dressé sur la base d'un repérage étendu ou par la fiche récapitulative du DTA, lorsqu'elle existe.	
Obligations en cas de démolition	Repérage spécifique tous produits et matériaux (friables ou non), suffisamment poussé pour couvrir tous les matériaux concernés par les travaux.			

Les opérations de recherche d'amiante doivent être réalisées par des entreprises certifiées dont les opérateurs disposent d'une attestation de compétence individuelle.

Le DTA est mis à disposition des entreprises ou résidents. Il doit obligatoirement comporter la localisation précise des produits amiantés et leur état de conservation, tous travaux de retrait ou de confinement, les consignes de sécurité et d'élimination des déchets, et une fiche récapitulative.

• Le rôle du maire

- **Repérage** : le maire peut s'assurer que les obligations ci-dessus sont respectées
- **Déchets** : le maire doit mettre en œuvre la procédure prévue par l'article L. 541-3 du code de l'environnement
- **Chantiers « sauvages »** : contacter la Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle (DDTEFP) et la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Île de France (CRAMIF)

Le plomb

L'ingestion et l'inhalation chronique de plomb peut être à l'origine d'une intoxication grave : le saturnisme, particulièrement pour les jeunes enfants. Il n'y a pas forcément de signes spécifiques de l'intoxication au plomb, mais cette intoxication, même modérée, peut entraîner un retard du développement intellectuel de l'enfant.

Les peintures anciennes couramment utilisées dans les bâtiments construits avant 1949 sont la principale source d'intoxication. Ces peintures deviennent dangereuses si elles sont dégradées ou en cas de travaux. Les écailles et les poussières chargées en plomb peuvent alors être ingérées ou inhalées. Les plus vulnérables sont les jeunes enfants, en raison de leur comportement (ils jouent par terre, portent les mains et les objets contaminés à la bouche, grattent les écailles de peintures...) et de leur plus grande sensibilité, ainsi que les femmes enceintes (le fœtus peut être intoxiqué car le plomb traverse la barrière placentaire).

• Réglementation

La lutte contre le saturnisme infantile (art. L.1334-1 et suivants du CSP) est une police spéciale du préfet. Elle se décompose en trois volets :

1. Depuis la loi de lutte contre les exclusions de 1998, le saturnisme infantile est une maladie à déclaration obligatoire (DO). Cette déclaration, faite par le corps médical, donne lieu à une enquête de la DDASS, afin de déterminer l'origine de l'intoxication (peintures, mais aussi certaines vaisselles, cosmétiques,...)
2. Toute personne peut porter à connaissance du préfet un risque d'exposition au plomb d'un mineur. Le risque est constitué dès lors que trois conditions sont réunies :
 - a) l'immeuble date d'avant 1949;
 - b) il comporte des revêtements dégradés, et
 - c) il est habité ou fréquenté régulièrement par un mineur ou une femme enceinte.
3. Depuis avril 2006, le Constat de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) remplace l'ERAP. Le CREP est obligatoire pour tout immeuble à usage d'habitation d'avant 1949 :
 - en cas de vente,
 - depuis août 2008, en parties communes, et pour tout nouveau contrat de location.

Le CREP est destiné à l'information des différentes parties : vendeur, acheteur, occupant, personne amenée à faire les travaux. Il est communiqué au préfet en cas de présence de plomb accessible, de risque d'effondrement ou de présence excessive d'humidité.

Quelle que soit l'origine du signalement, 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 de l'immeuble ayant des enfants mineurs sont invitées à consulter un médecin pour un dépistage. Celui-ci est pris en charge à 100 % par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM).
- lorsque l'état des revêtements est en cause, un diagnostic est réalisé par un opérateur agréé par arrêté préfectoral. S'il est positif, le préfet notifie au propriétaire de l'immeuble les travaux palliatifs, en lui indiquant si besoin la nécessité de reloger la famille. Sans réponse de sa part, le préfet fait exécuter ces travaux d'office à la charge du propriétaire. Dans tous les cas, un contrôle des travaux avec prélèvement de poussières est effectué.

• Le rôle du maire

- Donner des conseils de prévention à la famille .
- Signaler les risques d'exposition (cf. trois conditions mentionnées ci-dessus) à la DDASS.
- Participer à la mise en œuvre des mesures d'urgence : accompagnement social des familles, solutions d'hébergement...

Le maire peut également s'assurer que les obligations de réalisation des CREP sont respectées, en vertu de ses pouvoirs de police générale (art. L. 2212-2 du CGCT).

En outre, une attention particulière pourra être portée aux bâtiments communaux, notamment ceux accueillant de jeunes enfants.

Le monoxyde de carbone

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz incolore, inodore mais mortel.

L'intoxication aiguë entraîne des maux de tête, des vertiges, des nausées, des pertes de connaissance et peut conduire au décès. L'intoxication chronique se manifeste par des maux de tête, des épuisements, des nausées. L'intoxication au CO peut laisser des séquelles permanentes, de type neurologique et cardiaque.

• Comment se forme t-il ?

Le monoxyde de carbone se forme lors de mauvaises combustions, quelque soit le type de combustible ou d'appareil.

Les causes les plus fréquentes de production de CO sont :

1. Plus d'informations sur le site DRASS/DDASS Ile de France :
<http://ile-de-france.sante.gouv.fr/sante-publique/environnement-et-sante/saturnisme/informations-generales-sur-le-saturnisme.html>

- un appareil encrassé ou mal réglé,
- un local mal ventilé,
- une inversion de tirage (dépression par hotte de cuisine ou mauvaise météo par exemple)
- un conduit d'évacuation des gaz obstrué, non étanche, ou absent. Les appareils non raccordés (poêle, pétrole, panneau radiant, petit chauffe-eau, groupe électrogène,...) demandent une vigilance accrue.

• Réglementation

L'utilisateur est responsable de l'usage, de l'entretien et du bon fonctionnement de l'ensemble de son installation (appareils, raccordements, ventilations...).

Les appareils doivent être contrôlés et entretenus au moins une fois par an par un professionnel qualifié. Les conduits de cheminée individuels doivent être ramonés mécaniquement tous les ans, les collectifs deux fois par an. Les professionnels délivrent des certificats de ramonage.

• Le rôle du maire

Informé l'occupant sur les risques et mettre en demeure le responsable de respecter les règles d'hygiène.

En cas de situation dangereuse mettant en cause le gaz de ville, contacter pour faire couper le gaz, le Centre d'Appel Sécurité Dépannage Gaz de GDF.

L'accumulation de déchets

L'accumulation de déchets dans une propriété privée, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, peut créer un risque pour la santé des occupants ou des riverains et conduire à l'insalubrité.

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

• Le rôle du Maire

- La procédure ordinaire² :

Prévue par l'article L. 541-3 du code de l'environnement, elle permet au maire, en complément de ses pouvoirs de police générale, de faire usage des pouvoirs de contrainte, au besoin avec le concours de la force publique, sans autorisation préalable du juge judiciaire.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le concours de la force publique serait refusé au maire ou en cas de difficulté particulière pour pénétrer dans la propriété, que la

saisine du juge des référés peut s'avérer utile pour appuyer une demande de concours des forces de police ou d'un serrurier.

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, c'est-à-dire le plus souvent, de l'occupant. L'arrêté précise la date de l'intervention et est notifié préalablement à l'occupant.

Le recours à cette procédure de contrainte doit en revanche être exactement justifié : il faut s'assurer que des déchets sont bien abandonnés ou déposés contrairement aux prescriptions légales et réglementaires, fixées notamment par l'article L. 541-2 du code de l'environnement.

Danger ponctuel imminent pour la santé publique

Les situations présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique³, doivent être signalées au préfet, afin qu'il ordonne l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger, conformément à l'article L. 1311-4 du CSP.

En cas de carence du responsable, le maire, en tant que représentant de l'Etat, peut exécuter d'office les mesures prescrites à la charge de la personne défaillante. La créance de la commune est recouvrée comme en matière de contributions directes. Si la personne ne peut être identifiée, la créance est à la charge de l'Etat.

Cette procédure est principalement mise en œuvre dans trois cas :

1. Accumulation de déchets notamment organiques
2. Risque d'intoxication oxy-carbonée
3. Absence d'alimentation en eau potable : il s'agit de permettre de remédier à la décision de coupure d'eau parfois prise à l'encontre de copropriétés en difficultés (nombreux impayés) par les distributeurs d'eau.

2. La fiche 2 du VADE-MECUM : « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » donne le détail de la procédure et un modèle d'arrêté municipal.

Site du PNLHI : <http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/guides/word/fiche2.doc>

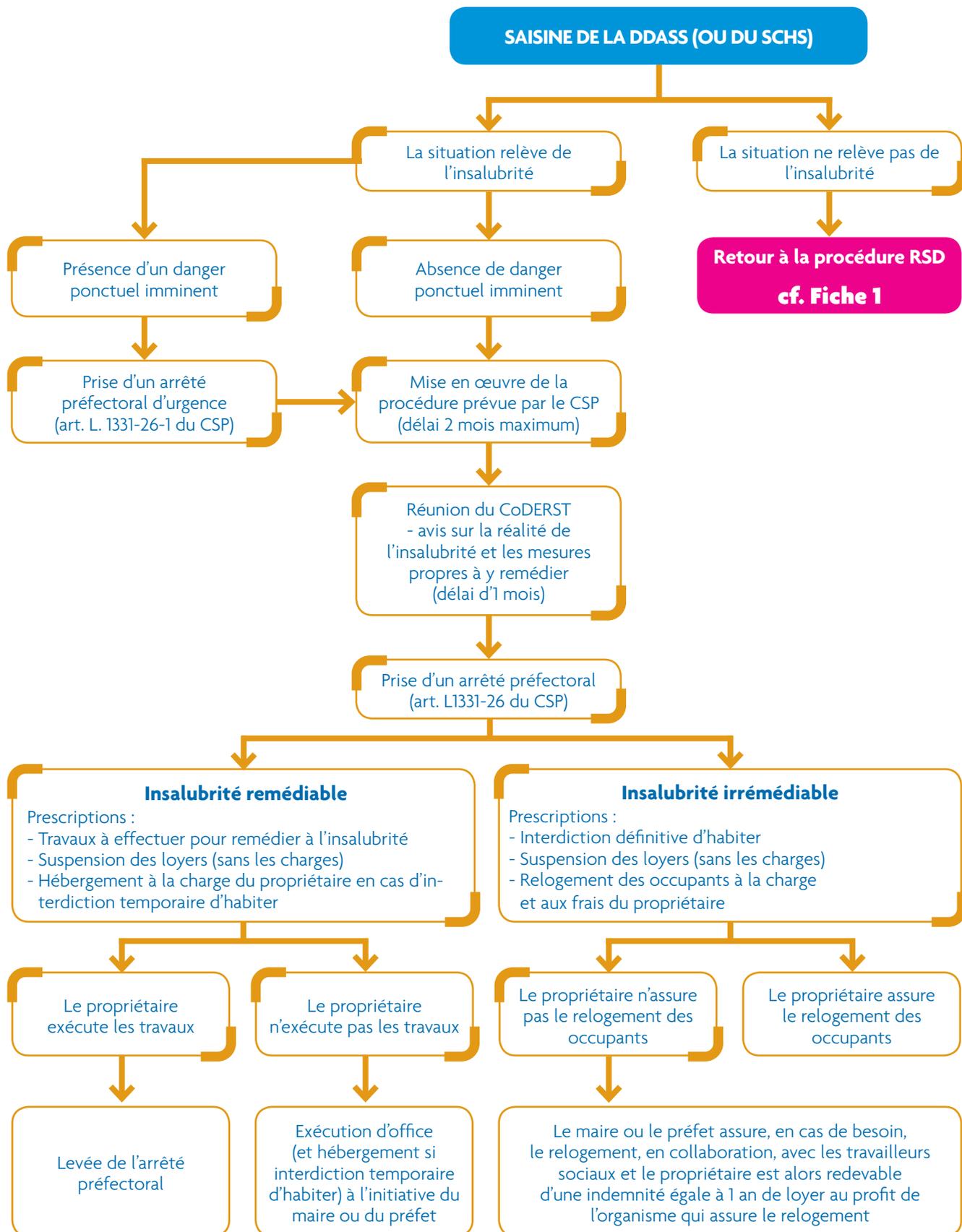
3. Plus d'info sur la fiche 3 du VADE-MECUM « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux », site du PNLHI : <http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/guides/word/fiche3New.doc>



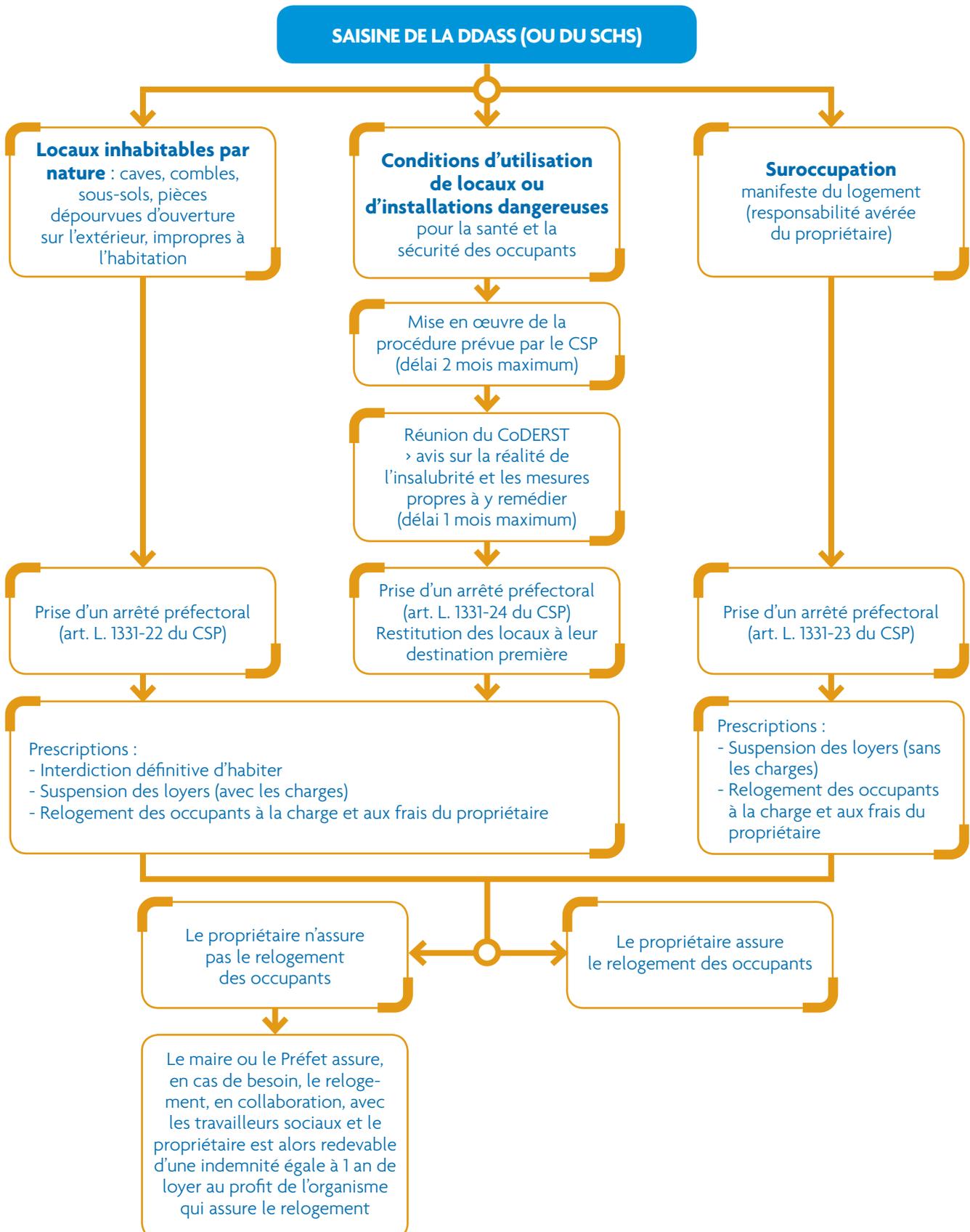
Situations relevant de la compétence du préfet

FICHE 7

Le traitement d'une plainte d'insalubrité avérée



Les autres procédures relevant du préfet



Autres situations

Les droits et devoirs des locataires et des propriétaires

Cadre juridique

- Code civil.
- RSD.
- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 (fixe les normes minimales de confort et d'habitabilité que doivent respecter les logements non meublés mis en location ainsi que les réparations locatives).
- Décret n° 2002-120 du 31 janvier 2002 (logement décent).

1 - Bail et RSD

Les lois et règlements s'imposent à tous et ont une valeur juridique plus forte que tout document contractuel. Ainsi, la réglementation sanitaire s'impose aux contrats, baux et conventions conclus entre particuliers.

2 - Intervention de l'administration

L'administration se doit d'intervenir lors de plaintes concernant des infractions aux lois et règlements.

L'administration ne peut régler des litiges qui sont exclusivement d'ordre privé tels que les litiges nés du contrat de bail, qui relèvent exclusivement de la juridiction civile (Il est important de ne pas confondre la notion de parc privé locatif où l'administration se doit d'intervenir en cas d'infraction et les litiges de droit privé).

Ainsi, échappent par exemple à la compétence de l'administration :

- la détermination du droit de propriété (ex. mur mitoyen),
- les litiges concernant la réalisation de travaux qui sont souvent à l'origine de sollicitation des mairies ou de l'administration. Qu'il s'agisse d'un bail signé entre propriétaire et locataire ou d'un contrat signé entre propriétaires et une société d'entretien, leur respect n'est pas une compétence de l'administration.

3 - Obligations respectives des locataires et propriétaires concernant les travaux

Les principes des responsabilités respectives du propriétaire et du locataire sont notamment régis par les articles du code civil. Bien que leur respect ne soit pas une compétence de l'administration, il peut être utile de connaître les obligations respectives des locataires et propriétaires afin de, lors d'une enquête habitat, recadrer les récriminations et exigences de chacun.

a - Les obligations du bailleur :

- Remettre au locataire un logement décent ;
- Délivrer au locataire un logement et ses équipements en bon état d'usage et de réparation ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;

- Entretien des locaux et faire les réparations, autre que locatives, nécessaires au maintien en bon état des locaux loués ;
- Délivrer une quittance de loyer et de charges gratuitement au locataire qui en fait la demande.

b - Les obligations du locataire :

- Payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail ;
- Maintenir les lieux en bon état et les restituer tels qu'ils étaient lors de l'état des lieux ;
- Assumer les travaux d'entretien courant et les réparations locatives sauf s'ils sont occasionnés par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- Ne pas transformer le logement et ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire ;
- Souscrire une assurance contre les risques locatifs (dégât des eaux, incendie, ...).

Les locataires ne peuvent s'opposer à la réalisation de travaux d'entretien liés à l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible légale de la chose louée.

Un refus constituerait une faute pouvant entraîner le non renouvellement ou la résiliation judiciaire du bail. Cette notion est importante, notamment pour les opérations de désinsectisation des logements collectifs lors desquelles les sociétés d'HLM ou les bailleurs privés rencontrent des difficultés pour pénétrer dans des logements locatifs, se retournant alors vers les collectivités locales.

La répartition des réparations entre le locataire et propriétaire est définie par le décret n°87-712 du 26 août 1987 et par la loi du 6 juillet 1989 :

Le locataire doit assurer les travaux d'entretien courant et les menues réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

La liste des réparations locatives (définies par le décret du 26 août 1987) n'est pas limitative et va de l'extérieur du logement aux équipements internes.

PARTIES EXTÉRIEURES

Jardins privés	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins, piscines. - Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes. - Remplacement des arbustes.
Auvents, terrasses et marquises	<ul style="list-style-type: none"> - Enlèvement de la mousse et autres végétaux.
Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières	<ul style="list-style-type: none"> - Dégorgement des conduits.

OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

Portes et fenêtres	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage des gonds, paumelles et charnières. - Menues réparations des boutons et poignées. - Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes.
Vitrages	<ul style="list-style-type: none"> - Réfections des mastics. - Remplacement des vitres détériorées.
Stores et jalousies (et autres dispositifs d'évacuation de la lumière)	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage. - Remplacement, notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
Serrures et verrous de sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage. - Remplacement de petites pièces ainsi que clés égarées ou détériorées.
Grilles	<ul style="list-style-type: none"> - Graissage et nettoyage. - Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes.

PARTIES INTÉRIEURES

Plafonds, murs intérieurs et cloisons	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien en état de propreté. - Menus raccords de peintures et tapisseries. - Remise en place ou remplacement de quelques éléments de matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique. - Rebouchage des trous.
Parquets, moquettes et autres revêtements de sols	<ul style="list-style-type: none"> - Encaustiquage et entretien courant de la vitrification. - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état. - Pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de tâches et de trous.
Placards et menuiseries (plinthes, baguettes et moulures)	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des tablettes et tasseaux de placards. - Réparation de leur dispositif de fermeture. - Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

INSTALLATIONS DE PLOMBERIE	
Canalisations d'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Dégorgement. - Remplacement notamment de joints et de colliers.
Canalisations de gaz	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	<ul style="list-style-type: none"> - Vidange.
Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils de gaz. - Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries. - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets. - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
Eviers et appareils sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage des dépôts de calcaire. - Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des coupe-circuits et des fusibles, des ampoules, des tubes lumineux.
- Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

- Entretien courant et menues réparations des appareils (tels que réfrigérateurs, machines à laver, ...).
- Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.
- Graissage et remplacement des joints des vidoirs.
- Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Le propriétaire doit faire toutes les réparations importantes, ainsi que celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure, c'est-à-dire **toutes les réparations autres que celles figurant ci-dessus incombant au locataire.**

4 - En cas de litige

La Commission Départementale de Conciliation existe auprès du représentant de l'Etat dans chaque département pour aider locataires et propriétaires à trouver une solution en cas de litige, évitant ainsi le recours devant les tribunaux.

Cette commission est compétente dans le règlement des litiges fixés par la loi (article 20 de la loi du 6 juillet 1989) et relatifs :

- à l'état des lieux,
- au dépôt de garantie,
- aux charges et réparations locatives,
- à l'application des accords collectifs et au fonctionnement d'un immeuble entièrement à usage locatif.

La Loi SRU du 13 décembre 2000 a ajouté, dans le Code Civil et dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'obligation, à la charge des propriétaires bailleurs, de délivrer un logement décent.

Critères d'identification

Les critères de décence sont définis par :

- l'article 6 de la loi n°89-462 modifiée par l'article 87 de la loi SRU du 13 décembre 2000
- le décret d'application n°2002-120 du 30 janvier 2002 (cf. annexe)

Il s'agit de dispositions réglementaires applicables aux baux régissant les rapports privés entre propriétaires et locataires. Le maire n'intervient pas dans cette procédure.

Le propriétaire est dans l'obligation de délivrer un logement décent qui ne doit porter atteinte ni à la sécurité physique ni à la santé de ses locataires.

Un logement est considéré comme décent lorsqu'il est doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, qu'il respecte des normes minimales d'habitabilité et qu'il ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de ses occupants.

Le logement doit comporter certains éléments d'équipement et de confort : 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.

La non décence ne doit pas être confondue avec l'insalubrité

- un logement non décent n'est pas nécessairement insalubre.
- par contre, un logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne saurait être considéré comme un logement décent.

Le traitement des litiges entre locataires et propriétaires relève de la compétence de la juridiction civile (Tribunal d'Instance), ou, depuis la loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, de la Commission Départementale de Conciliation. Cette dernière peut être saisie, à défaut d'accord amiable sur la mise aux normes du logement, avant toute action devant le Tribunal d'Instance.

Le locataire doit saisir son propriétaire d'une demande de mise en conformité de l'habitation avec les normes de décence. A défaut de solution amiable, le juge d'instance est saisi par le locataire sur la base de constats ou de documents (rapport d'un agent technique, procès-verbal d'huissier, photographies...).

La décision judiciaire peut porter sur la réalisation de travaux ou la réduction du montant du loyer.

Caractéristiques du logement décent

En plus des prescriptions du règlement sanitaire départemental, le logement décent doit satisfaire aux exigences suivantes :

- 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.

Le logement comprend :

- 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 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, comportant 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 w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les aides en matière d'habitat

Parc privé : L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH est un établissement public national à caractère administratif. Elle favorise la réhabilitation des logements privés en aidant les propriétaires à réaliser des travaux.

La lutte contre l'insalubrité et le péril est prioritairement prise en compte par l'ANAH.

Des subventions pour qui ?	- Propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration (sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants).
Quelles conditions remplir ?	- Effectuer des travaux dans des logements achevés depuis au moins 15 ans, - Occuper, après travaux, le logement pendant 6 ans, à titre de résidence principale, ou louer pendant 9 ans minimum, - Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, - Ne pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'accord de l'ANAH et les faire réaliser dans le délai de 3 ans suivant la date de décision de subvention. Les logements subventionnés ne doivent pas avoir fait l'objet, depuis moins de 10 ans, d'un autre financement de l'état ou d'un prêt à taux zéro.
Pour quels travaux ?	Les travaux doivent permettre : - D'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques, - D'économiser l'énergie et améliorer l'isolation acoustique. Les travaux peuvent être réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles. (Liste des travaux subventionnables à disposition dans la délégation locale.)
Quel montant de subvention ?	- Pour les propriétaires occupants , le montant de la subvention est au minimum de 20 % du coût des travaux subventionnables, plafonné à 13 000 € HT. Ce taux varie de 20 à 70 % en fonction des ressources des occupants et des types d'intervention : programmes spécifiques (OPAH, PST), travaux de sortie d'insalubrité et travaux liés au handicap. - Pour les propriétaires bailleurs , le montant des subventions varie en fonction des engagements souscrits. Ce taux varie de 15 à 70 % en fonction des engagements du propriétaire à respecter un plafond de loyer et selon le type d'intervention : programmes spécifiques (OPAH, PST), travaux de sortie d'insalubrité et travaux liés au handicap. (taux en vigueur le 01/01/2008)
Où s'adresser ?	Pour tout renseignement, s'adresser à la délégation locale de l'ANAH ou consulter le site Internet : www.anah.fr

Le bénéfice d'une subvention de l'ANAH n'est pas un droit. La décision d'octroi est prise par la Commission d'amélioration de l'habitat du département, en fonction des politiques et des priorités de l'Agence déclinées localement.

Les communes peuvent être subventionnées lorsqu'elles se substituent aux propriétaires pour la réalisation des travaux d'office dans le cadre d'insalubrité ou de péril.

Parc public

Le Conseil Général finance, dans le cadre du Programme Départemental d'Insertion (PDI), des dépenses de soutien au logement.

Différentes collectivités peuvent également accorder des subventions (communes et EPCI notamment dans le cadre des OPAH).

Pour plus de renseignements, consulter la DDE.

Contacts / Glossaire / Annexe

Contacts

	DDE ou DDEA (Service Habitat et ANAH)	ADIL	TGI
PARIS	Direction de l'Urbanisme, du Logement et de l'Équipement (DULE) 50, avenue Dausmenil 75915 Paris Cedex 04 Tél.: 01 49 28 42 63	46 bis, boulevard Edgar Quinet 75014 Paris Tél.: 01 42 79 50 50	TGI de Paris 4, boulevard du Palais 75055 Paris RP Tél.: 01 44 32 51 51
SEINE-ET-MARNE	288, rue G. Clémenceau BP 596 - ZI Vaulx le pénil 77005 Melun Cedex Tél.: 01 60 56 71 79	Agence de Melun 9, place Praslin 77000 Melun Tél.: 0820 16 77 77	TGI de Melun 2, avenue du Général Leclerc 77010 Melun Cedex Tél.: 01 64 79 80 00
		Agence de Meaux 52, rue de l'Abreuvoir 77100 Meaux Tél.: 0820 16 77 77	TGI de Meaux 44, avenue Salvadore Allende BP 230 - 77108 Meaux Cedex Tél.: 01 60 09 75 00
		Agence de Serris Marne la Vallée 5, rue de la Morte Paye 77700 Serris Marne-la-Vallée Tél.: 0820 16 77 77	TGI Fontainebleau 159, Grande Rue - BP 39 77305 Fontainebleau Cedex Tél.: 01 60 71 23 00
YVELINES	35, rue Noailles 78000 Versailles Tél.: 01 30 84 30 00	3, rue Jean Mermoz 78000 Versailles Tél.: 0820 16 78 78	TGI de Versailles 3, avenue de l'Europe 78011 Versailles Cedex Tél.: 01 39 07 39 07
ESSONNE	Boulevard de France 91012 Evry Cedex Tél.: 01 60 76 32 40	Agence d'Evry Maison Départementale de l'habitat 1, Boulevard de l'Écoute s'il pleut BP 94 - 91003 Evry Cedex Tél.: 0820 16 91 91	TGI d'Evry 9, rue des Mazières 91012 Evry Cedex Tél.: 01 60 76 78 00
HAUTS-DE-SEINE	167-177, avenue Joliot Curie 92013 Nanterre Cedex Tél.: 01 40 97 29 06	Agence de Nanterre 10/12, rue des Trois Fontanot 92000 Nanterre Tél.: 0820 16 92 92	TGI de Nanterre 179-191, avenue Joliot-Curie 92020 Nanterre Cedex Extension du TGI
		Agence de Boulogne 16, rue des Quatre Cheminées 92100 Boulogne Tél.: 0820 16 92 92	6, rue Pablo-Neruda 92020 Nanterre Cedex Tél.: 01 40 97 10 10
SEINE-SAINT-DENIS	124, rue Carnot 93003 Bobigny Cedex Tél.: 01 41 60 69 48	Agence de Saint Denis 4, Chemin des Poulies 93200 Saint Denis Tél.: 0820 16 93 93	TGI de Bobigny Palais de Justice 173, avenue P. Vaillant Couturier 93008 Bobigny Cedex Tél. : 01 48 95 13 93
		Agence de Montreuil 54/56, avenue du Président Wilson 93100 Montreuil Tél. : 0820 16 93 93	
VAL-DE-MARNE	12/14, rue des Archives 94011 Créteil Cedex Tél.: 01 49 80 21 00	48, avenue Pierre Brosolette 94000 Créteil Tél.: 01 48 98 03 48	TGI de Créteil rue Pasteur Vallery Radot 94011 Créteil Cedex Tél.: 01 49 81 16 00
VAL-D'OISE	Rue Bernard Hirsch 95010 Cergy Pontoise Cedex Tél.: 01 34 25 24 29	Agence de Cergy 13, boulevard de l'Hautil 95092 Cergy Cedex Tél.: 0820 16 95 95	TGI Pontoise 3, rue Victor Hugo - B.P. 220 95302 Cergy Pontoise Cedex Tél.: 01 72 58 70 00
		Agence de Eaubonne 7, rue Cristino Garcia 95600 Eaubonne Tél.: 0820 16 95 95	
		Agence de Sarcelles 6, Allée Fragonard 95200 Sarcelles Tél.: 0820 16 95 95	

A

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat

C

CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CO	Monoxyde de carbone
CoDERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CPAM	Caisse primaire d'assurance maladie
CRAMIF	Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile-de-France
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSP	Code de la Santé Publique
CVS	Circonscription de vie sociale

D

DALO	Droit opposable au logement
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Equipeement
DDTEFP	Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
DO	Déclaration obligatoire
DRASS	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales
DTA	Dossier technique amiante

E

ERAP	Etat des risques d'accessibilité au plomb
ERP	Etablissement recevant du public
ET	Espace territorial

H

HLM	Habitation à loyer modéré
------------	---------------------------

O

OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
-------------	--

P

PDI	Plan départemental d'insertion
PNLHi	Pôle national de lutte contre l'habitat Indigne
PST	Programme social thématique
PV	Procès verbal

R

RSD	Règlement sanitaire départemental (propre à chaque département)
------------	---

S

SCHS	Service communal d'hygiène et de santé
SRU	Loi Solidarité et renouvellement urbains

T

TGI	Tribunal de grande instance
------------	-----------------------------

U

UAS	Unité d'action sociale
------------	------------------------

Annexe

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et 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. Pour les logements situés 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 à ces départements ;
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 des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 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.

Article 3

Le logement comporte 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.

Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

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 w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant 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 w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
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.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Pour tout renseignement, vous pouvez vous adresser à :

**Directions Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS)
Services Santé-Environnement**

Paris :	75, rue de Tocqueville 75850 PARIS Cedex 17 Tél.: 01 58 57 12 04 - Fax : 01 58 57 11 03 dd75-sante-environnement@sante.gouv.fr
Seine-et-Marne :	Centre Thiers Gallieni - 49-51, avenue Thiers 77011 MELUN Cedex Tél.: 01 64 87 62 34 - Fax : 01 64 87 62 57 dd77-sante-environnement@sante.gouv.fr
Yvelines :	143, boulevard de la Reine 78007 VERSAILLES Cedex Tél.: 01 30 97 73 44 - Fax : 01 39 49 48 10 dd78-sante-environnement@sante.gouv.fr
Essonne :	Immeuble France-Evry, Tour Malte - boulevard de France 91035 EVRY Cedex Tél.: 01 69 36 71 63 - Fax : 01 69 36 71 99 dd91-sante-environnement@sante.gouv.fr
Hauts-de-Seine :	130, rue du 8 Mai 1945 92021 NANTERRE Cedex Tél.: 01 40 97 96 22 - Fax : 01 40 97 96 23 dd92-sante-environnement@sante.gouv.fr
Seine-Saint-Denis :	Immeuble l'Européen - 5-7 promenade Jean Rostand 93005 BOBIGNY Cedex Tél.: 01 41 60 71 13 - Fax : 01 41 60 71 59 dd93-sante-environnement@sante.gouv.fr
Val-de-Marne :	38-40, rue St Simon 94010 CRETEIL Cedex Tél.: 01 49 81 87 65 - Fax : 01 49 81 87 78 dd94-sante-environnement@sante.gouv.fr
Val-d'Oise :	2, avenue de la Palette 95011 CERGY-PONTOISE Cedex Tél.: 01 34 41 14 81 - Fax : 01 30 32 83 48 dd95-sante-environnement@sante.gouv.fr

**Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile-de-France (DRASSIF)
Service Santé-Environnement**

58-62, rue de Mouzaïa
75935 PARIS Cedex 19
Tél.: 01 44 84 23 74 - Fax : 01 44 84 27 27
dr75-sante-environnement@sante.gouv.fr

Site Internet DDASS et DRASS : www.ile-de-france.sante.gouv.fr

Préfecture de la région Ile-de-France
DDASS DRASS Ile-de-France
Santé Environnement
www.ile-de-france.sante.gouv.fr

