

Réglementation

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 : portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Décret décence du 30 janvier 2002 : relatif aux caractéristiques du logement décent

Règlement sanitaire départemental : conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- **Article 2212-2** : police du maire en matière d'habitat indigne

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

- **Article L.1311-4** : dangers sanitaires ponctuels
- **Article L.1331-22** : locaux inhabitables par nature (caves, combles, pièces dépourvues d'ouverture...)
- **Article L.1331-23** : locaux en sur-occupation du fait du logeur
- **Article L.1331-24** : locaux dangereux pour la santé compte tenu de l'usage qui en est fait
- **Articles L.1331-26 à L.1331-30** : procédure d'insalubrité
- **Articles L.1334-1 à 11** : lutte contre la présence de plomb

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

- **Articles L.521-1 à L.521-4** : droit des occupants
- **Articles L.511-1 à 6** : bâtiments menaçant ruine, péril
- **Article L.511-2** : procédure de péril ordinaire (ou non imminent)
- **Article L.511-3** : procédure de péril imminent
- **Articles L.123-1 à 4** : sécurité des hôtels et des hôtels meublés
- **Article L.123-3** : sécurité des établissements recevant du public (ERP) utilisés aux fins d'hébergement
- **Article L.129-1** : sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation, procédure ordinaire
- **Article L.129-3** : sécurité des équipements communs des immeubles à usage d'habitation, procédure d'urgence



Agence régionale de santé - délégation de l'Ain
9 rue de la Grenouillère – CS 80409
01012 Bourg-en-Bresse Cedex
Tél. : 04 72 34 74 00
Mail : ars-dt01@ars.sante.fr

Directeur de la publication : Gérard Perrin - directeur départemental des territoires de l'Ain
Rédaction : DDT de l'Ain - service habitat et construction
ARS (agence régionale de santé) - délégation de l'Ain
Composition : DDT de l'Ain - Cabinet (Marylène Perrot-Audet)
Date de mise à jour : novembre 2019

Direction départementale des territoires de l'Ain
23 rue Bourgmayeur – CS 90410
01012 Bourg-en-Bresse Cedex
Tél. : 04 74 45 62 37
Mail : ddt@ain.gouv.fr



PRÉFET DE L'AIN



Fiche thématique Lutte contre l'habitat indigne

Cette fiche thématique permet de connaître la réglementation en vigueur ainsi que le rôle des différents acteurs suite au signalement d'un logement présentant des désordres.

Risques pour la santé

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. De nombreuses personnes et familles résident encore aujourd'hui dans des logements incompatibles avec leur dignité : logements trop petits, sans chauffage, sans lumière, sans ventilation, très dégradés, etc. De tels logements présentent des risques pour leur sécurité et leur santé : risques de chute, d'électrocution, d'incendie, d'intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, problèmes de peau, problèmes respiratoires, allergies, etc. Ces situations ont aussi un fort impact sur le bien être des occupants et leur état de santé psychologique.

Depuis des années, la lutte contre l'habitat indigne (LHI) est une des politiques publiques majeures de l'État en lien avec la politique de lutte contre les inégalités de santé, et qui mobilise un nombre important d'acteurs : collectivités locales et territoriales et leurs services techniques et sociaux, services de l'État, agence nationale de l'habitat, bailleurs sociaux, caisse d'allocation familiales, conseils départementaux, opérateurs institutionnels, etc.

La mise en place d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (PDLHIPE) en 2011 dans l'Ain vise à coordonner l'ensemble de ces acteurs dans leur action de protection des populations.

Acteurs

Communes

Le maire détient les pouvoirs de police pour la lutte contre le manquement à la salubrité générale des habitations et le péril dans l'habitat. Il peut demander l'appui du PDLHIPE pour caractériser le désordre. Il demande au responsable des désordres (locataire et/ou propriétaire) de réaliser les travaux et de veiller à leur bon accomplissement. Si les travaux ne sont pas exécutés, il peut procéder à une mise en demeure par lettre ou par arrêté assorti d'un délai d'exécution. À l'issue du délai, faute d'exécution, il peut établir un procès verbal qu'il transmet au procureur de la République.

Direction départementale des territoires de l'Ain (DDT)

La DDT pilote le PDLHIPE et administre la base de données départementales ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne). Elle assiste les maires sur les procédures de péril ordinaire et imminent.

Service habitat construction – unité bâtiment durable :
04 74 45 63 64, ddt-shc-bd@ain.gouv.fr

Agence régionale de santé (ARS)

L'ARS traite tous les signalements du parc privé dans les domaines relevant du pouvoir du préfet : insalubrité, locaux impropres par nature à l'habitation, danger sanitaire ponctuel et locaux présentant du plomb accessible.

Service environnement et santé – cellule santé, habitat et eaux de loisirs : 04 81 92 12 81, ars-dt01-environnement-sante@ars.sante.fr

Caisse d'allocation familiale (CAF)

La CAF assure le suivi des allocations logement. À réception d'un diagnostic de non-décente les allocations logement sont consignées, le locataire ne paye que le complément de loyer. Ces allocations sont reversées au propriétaire si des travaux sont réalisés dans un délai de 18 mois, passé ce délai elles sont perdues.



Conseiller médical en environnement intérieur (CMEI)

Le CMEI intervient si un certificat médical indiquant une maladie liée au logement est délivré (allergies, problèmes respiratoires, problèmes de peau, etc.). Il peut réaliser des mesures de qualité de l'air dans le logement et proposer des solutions en cas de pollution de l'air intérieur.

CMEI de l'Ain : 04 74 45 44 96, pdesbat@ch-bourg01.fr

Conseil départemental de l'Ain (CD01)

Le CD01 et l'État, à travers l'action de l'ANAH, peuvent soutenir financièrement les propriétaires privés qui s'engagent à réaliser des travaux visant à sortir de l'indignité, ou de la précarité énergétique avec le programme « habiter mieux ».

Conseil départemental, aides de l'ANAH : 04 74 32 32 60, logement@ain.fr

Agence départementale d'information sur le logement (ADIL)

L'ADIL apporte, en matière d'habitat indigne, des conseils juridiques, gratuits et personnalisés aux particuliers (locataires et bailleurs). Elle accompagne également les collectivités en proposant des formations

à destination des élus et de leurs techniciens ainsi que des conseils adaptés.

ADIL de l'Ain : 04 74 21 82 77, adil.01@wanadoo.fr

Guichet « info logement indigne »

Il a pour mission de :

- recevoir les signalements de la part des occupants, ou de toutes personnes en ayant connaissance, dont le logement présente les signes d'un habitat indigne,
- orienter les occupants de logement vers le bon interlocuteur (précarité énergétique, habitat indigne, problème de voisinage...),
- transmettre aux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne les signalements.

Le numéro de téléphone « info logement indigne » du PDLHIPE01 : 0806 706 806 (appel non surtaxé).



à des amendes pour les contraventions de 3^{ème} classe. **Le manquement au règlement sanitaire départemental relève de la compétence du maire.**

Insalubrité

L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé et s'appuie sur le code de santé publique. Elle s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant notamment à une liste de critères dont le cumul caractérise un logement insalubre. Un logement peut être déclaré soit insalubrité remédiable soit insalubrité irrémédiable. Le propriétaire a dès lors l'obligation de reloger les locataires impactés et de réaliser les éventuels travaux. Si le propriétaire ne répond pas à ses obligations, il encourt jusqu'à 1 an de prison et 50 000 € d'amende. Des travaux d'office peuvent être engagés par les services préfectoraux en complément. **L'insalubrité relève de la compétence du préfet.**

Péril

Une procédure de péril est mise en œuvre par le maire lorsqu'un immeuble menace ruine et peut compromettre la sécurité publique. Le péril peut être imminent ou ordinaire. Les travaux sont généralement réalisés d'office par la municipalité en cas de péril imminent, et peuvent aussi l'être en cas de péril ordinaire. **Le péril relève de la compétence du maire**, ou du président de l'EPCI en cas de transfert de compétence.

Précarité énergétique

Précarité énergétique

La loi reconnaît la précarité énergétique comme une difficulté à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Dans tous les cas, le ménage doit alors faire des arbitrages : se chauffer au risque d'impayés ou ne plus se chauffer et subir les conséquences du froid sur sa santé, son logement, sa vie sociale. **Le Conseil départemental, délégataire des aides de l'ANAH, finance le programme Habiter Mieux qui vise à lutter contre la précarité énergétique.**

Les structures dans l'Ain

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (PDLHIPE) : mis en place en 2011 par le préfet de l'Ain, il regroupe l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et s'inscrit dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui relève d'une responsabilité partagée entre l'État et le Conseil départemental. Sont membres :

- Le préfet, qui préside le pôle,
- Le sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne,
- Le Conseil départemental de l'Ain
- Le procureur de la République
- La direction départementale des territoires (DDT) de l'Ain
- La direction départementale des finances publiques (DDFIP) de l'Ain
- La direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) de l'Ain
- La délégation départementale de l'Ain de l'agence régionale de santé (ARS),
- La caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Ain
- La mutualité sociale agricole (MSA) de l'Ain,
- L'agence départementale d'information sur le logement de l'Ain (ADIL),
- La ville de Bourg-en-Bresse,
- L'association des maires de l'Ain,
- L'association des maires ruraux de l'Ain,
- Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant mis en place une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH),
- Les EPCI ayant mis en place un programme local de l'habitat (PLH) ou un plan local d'urbanisme intercommunal habitat (PLUIH),
- L'agence locale de l'énergie et du climat de l'Ain (ALEC),
- Les opérateurs intervenant pour le compte du Conseil départemental et des EPCI ayant mis en place une OPAH.

Le pôle est composé de 3 entités :

- un comité de pilotage : composé des membres du pôle, il est en charge de définir les orientations du pôle. Il se réunit annuellement,
- un comité technique opérationnel mensuel : composé des services opérationnels, des financeurs, des services gérant les procédures coercitives et d'experts, il est en charge de la mise en œuvre des orientations définies par le comité de pilotage. Il se réunit au moins 3 fois par an,
- un comité opérationnel spécial : de composition variable, il gère les cas complexes et se réunit en tant que de besoin.

Sa porte d'entrée est le guichet « info logement indigne ».

Lexique

Indécence

L'indécence dans un logement se caractérise par un défaut de confort ou d'utilisation normale des équipements. Elle se base sur le « décret décence » qui définit les prestations minimales qu'un bailleur doit à son locataire dans le cadre d'un bail de location d'habitation principale. Une consignation des aides au logement à l'encontre du propriétaire peut être prononcée sur la base d'un constat d'indécence. **L'indécence relève du droit privé.**

Indignité

Ce terme générique désigne un logement présentant des atteintes à la santé et/ou à la sécurité des occupants qui relèvent de la compétence du maire ou du préfet :

- Manquement aux règles d'hygiène et aux normes d'habitabilité (ou manquement à la salubrité générale des habitations)**

Le règlement sanitaire départemental (RSD) constitue le texte de référence pour définir les manquements en matière de salubrité dans l'habitat. Il définit notamment des obligations en termes de ventilation, d'équipement de chauffage, de superficie et de hauteur sous plafond. Le propriétaire contrevenant à ces obligations s'expose

