

Base réglementaire

CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES (CGCT)

- article L.2212-2 : police générale du maire en matière d'habitat indigne

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE (CSP)

- article L.1421-4 : contrôles administratifs et techniques des règles d'hygiène de la compétence du maire pour les habitations, leurs abords et dépendances

CODE PÉNAL (CP)

- article 131-13 : peines contraventionnelles

RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

- articles 21 à 61 : règles relatives aux locaux d'habitation



Fiche procédure manquements au RSD (règlement sanitaire départemental)

En tant que maire, cette fiche vous précise la procédure de règlement d'une situation d'habitat indigne liée à un manquement au règlement sanitaire départemental (RSD) dans les logements du parc privé.

Définitions

PDLHIPE 01 : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Opérateur : organisme intervenant sur le territoire d'un PIG ou d'une OPAH pour recueillir, diagnostiquer les signalements sur le parc privé, et assister les maires dans le traitement de ces situations.

PIG : programme d'intérêt général (*financé par le conseil départemental et la CAF*).

OPAH : opération programmée de l'amélioration de l'habitat (*financée par l'établissement public de coopération intercommunale*).

DDT 01 : direction départementale des territoires de l'Ain (*pilote le PDLHIPE et intervient pour les signalements du parc public*).

CAF : caisse d'allocation familiale (*verse les allocations logement*).

MSA : mutualité sociale agricole (*verse les allocations logement*).

ADIL : agence départementale d'information sur le logement (*assure une assistance juridique gratuite des locataires, bailleurs, élus*).

Qu'est-ce que les règles d'hygiène et les normes d'habitabilité ?

Elles sont définies dans le titre II du règlement sanitaire départemental (RSD). Elles concernent les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et dépendances. Si elles ne sont pas respectées, elles occasionnent des sources de gênes et de nuisances pour les occupants du logement. Un manquement à ces règles constitue donc un manquement au RSD.

A titre d'exemple, les manquements au RSD les plus fréquemment rencontrés sont : menuiseries délabrées, insuffisance de chauffage, défaut de ventilation, présence d'humidité et/ou de moisissures, infiltration d'eau (toiture, gouttières), mauvaise évacuation des eaux usées, présence de nuisibles (rats, cafards...) et/ou d'animaux domestiques en surnombre, mauvais entretien des parties communes des immeubles.

Les manquements peuvent donc être du fait du bailleur et/ou du locataire.



CONTACTS UTILES

- **ADIL de l'Ain** : 34 rue du général Delestraint – 01000 Bourg-en-Bresse – 04.74.21.82.77 – adil.01@wanadoo.fr
- **ARS Délégation départementale de l'Ain** : service santé-environnement – 9 rue de la grenouillère – 01000 Bourg-en-Bresse – 04.81.92.12.81 – ars-DT01-environnement-sante@ars.sante.fr
- **Conseil départemental de l'Ain** : service logement – 13 avenue de la victoire – BP 50415 – 01000 Bourg-en-Bresse – 04.74.32.33.37 – logement@ain.fr
- **DDT de l'Ain** : service habitat et construction – 23 rue bourgmayer – 01012 Bourg-en-Bresse – 04.74.45.63.64 – ddt-shc-bd@ain.gouv.fr

Directeur de la publication : Gérard Perrin - directeur départemental des territoires de l'Ain
Rédaction : DDT de l'Ain - service habitat et construction - unité bâtiment durable
Composition : DDT de l'Ain - Cabinet (Marylène Perrot-Audet)
Date de publication : juillet 2018

Direction
départementale
des territoires de l'Ain
23 rue Bourgmayer – CS 90410
01012 Bourg-en-Bresse Cedex
Tél. : 04 74 45 62 37
Fax : 04 74 45 24 48
Mail : ddt@ain.gouv.fr

Quel fait déclenche la procédure ?

Le maire intervient au titre de son pouvoir de police générale (art L.2212-2 du CGCT et L.1421-4 du CSP). Le conseil municipal n'est pas obligatoirement sollicité. Il peut contrôler et intervenir en engageant des actions pour remédier aux manquements constatés.

Que la responsabilité des désordres soit imputable au bailleur et/ou au locataire, la même procédure s'applique.



Quelques chiffres

Avec plus d'une soixantaine de signalements de manquement au RSD dans le parc privé par an dans l'Ain, le maire est un des principaux acteurs de la résorption de l'habitat indigne.

Quelle(s) action(s) à mettre en œuvre ?

Diagnostic

- 1 Visiter le logement en présence de l'occupant. La visite est effectuée par le maire ou son représentant. Dans tous les cas le maire peut faire appel à l'opérateur missionné sur sa commune pour l'assister ou réaliser le diagnostic.

Lister les manquements au RSD constatés, et déterminer à qui incombe la responsabilité des manquements (bailleur et/ou locataire).

Etablir un compte-rendu.

- 1a Le cas échéant, informer l'organisme payeur de l'allocation logement (CAF, MSA...) que le logement n'est pas décent.

Le versement de l'allocation logement au bailleur est alors suspendu tant que les désordres ne sont pas supprimés.

Pour les logements du parc public, la DDT01 assure les éléments 1 à 3 de la procédure.

Action incitative = médiation

(cette action est facultative et laissée à l'appréciation du maire en fonction du contexte)

- 2 Demander au bailleur, et/ou locataire, de remédier aux manquements dans un délai adapté aux circonstances. Il convient de prendre en compte les risques pour le locataire et le voisinage, et les moyens financiers du bailleur (à cet effet, différentes aides sont possibles).

Action coercitive

- 3 Le rappel à la réglementation : écrire au bailleur, et/ou locataire, en lui rappelant la réglementation et lui demandant de remédier aux manquements dans un délai déterminé mais adapté aux circonstances (qui prennent en compte les risques pour le locataire et le voisinage, et les moyens financiers du bailleur).

- 4 L'arrêté de mise en demeure : prendre un arrêté mettant en demeure le bailleur, et/ou locataire, de remédier aux manquements dans un délai déterminé.

Action pénale

- 5 Rédiger un procès-verbal de constatation d'infraction et le transmettre à l'officier du ministère public à l'aide de la fiche navette. La sanction est automatique et contraventionnelle.

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3^{ème} classe (jusqu'à 450€ d'amende par infraction relevée – art 131-13 du CP)

Comment se déroule la procédure ?

