

Réglementation

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 - unité communication
Date de mise à jour : octobre 2016

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



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). La DDT assure le diagnostic et le suivi des signalements sur le parc social, des rencontres sont régulièrement organisées

avec les bailleurs sociaux pour suivre les signalements. Elle assiste les maires sur les procédures de péril ordinaire et imminent.

Service habitat construction – unité bâtiment durable :
[04 74 45 63 64](tel:0474456364), 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](tel:0481921281), ars-dt01-environnement-sante@ars.sante.fr

SOLIHA

SOLIHA Ain, anciennement PACT, est l'opérateur de la MOUS depuis l'année 2000. Il réalise les visites de logements suite aux signalements sur le parc privé et assure le suivi des infractions au RSD en assistant



les maires. Il peut apporter une aide technique aux propriétaires pour programmer et financer les travaux.
SOLIHA Ain : 04 74 21 02 01, accueil.ain@soliha.fr

Caisse d'allocation familiale (CAF)

La CAF assure le suivi des allocations logement. À réception d'un diagnostic de non-décence 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

Service communal d'hygiène et de santé publique de Bourg-en-Bresse (SHSP)

Le SHSP gère les signalements d'habitat indigne (visites, diagnostics, mise en demeure de réaliser les travaux, suivi de l'exécution) sur le territoire de la commune de Bourg-en-Bresse.

Service communal d'hygiène et de santé : 04 74 42 45 50, shsp@bourg-en-bresse.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

Travailleurs sociaux

Les travailleurs sociaux sont souvent en première ligne pour le repérage des situations d'habitat indigent ou indigne lors de leur mission d'accompagnement. Ils sont la porte d'entrée principale des signalements dans le département.



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 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 insalubre réparable soit insalubre 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.**

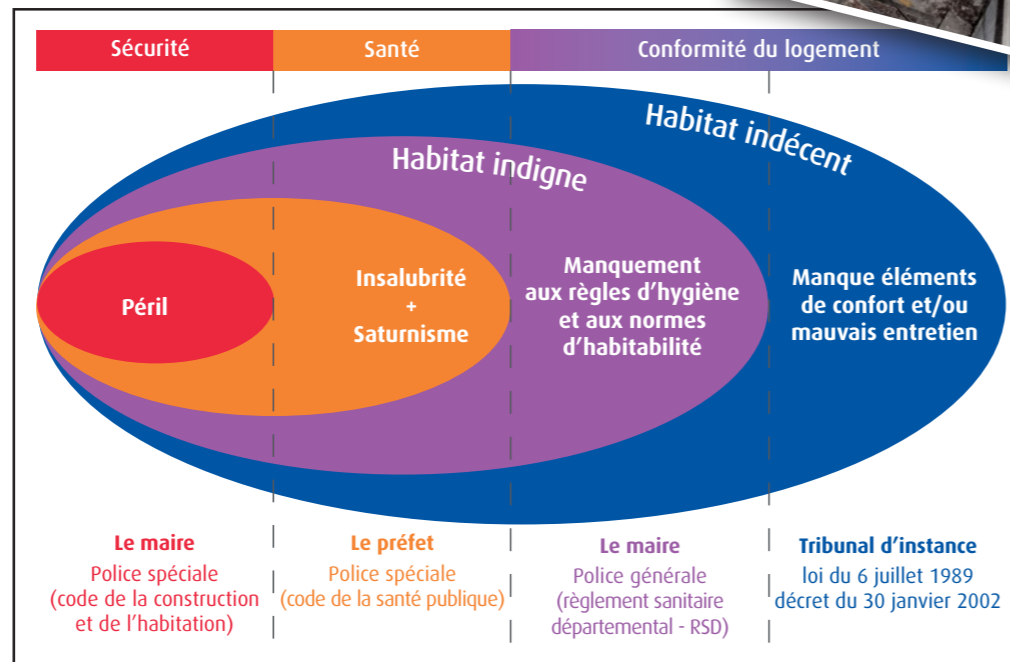
Lexique

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 :



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 de l'Ain qui préside le pôle,
- Le Conseil départemental,
- Le procureur de la République,
- La direction départementale de la Cohésion sociale,
- La direction départementale des Territoires de l'Ain,
- L'agence régionale de Santé,
- La caisse d'Allocations familiales de l'Ain
- La mutualité sociale agricole Ain-Rhône,
- La ville de Bourg-en-Bresse
- L'association départementale d'information sur le logement,
- SOLIHA Ain,
- L'association des maires de l'Ain,
- Les établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un PLH.

La commission maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) : commission technique réunissant mensuellement les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne du département. Elle s'appuie sur le financement du CD01, de la CAF et de l'ANAH. Un opérateur a pour mission de recueillir et diagnostiquer les signalements sur le parc privé du département, hors OPAH, et d'assister les maires dans le traitement de ces situations.

Participants : l'opérateur désigné, le CD01 et la CAF en tant que financeur, la DDT01 en tant que pilote du PDLHIPE, l'ADIL en tant que conseiller juridique, l'ARS, le SCHS de Bourg-en-Bresse et le conseiller médical en environnement intérieur (CMEI) en tant que partenaires.

L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) : ORTHI est une base de données commune à tous les partenaires, qui vise à faciliter le partage et le suivi des signalements sur le département. Il permet de dresser un bilan exhaustif de l'état de l'habitat indigne dans l'Ain afin de pouvoir évaluer et diriger l'action du PDLHIPE. Le pilotage et l'administration sont opérés par la DDT. L'accès à ORTHI peut être ouvert à tous les services de l'État et collectivités.