

# Pathologies de l'habitat, procédures et professionnels de l'action sanitaire



## 01. Habitat indigne, non décence, insalubrité : de quoi parle-t-on ?

**Le froid et l'humidité dans un logement ont des conséquences directes sur les occupants, mais également sur le logement lui-même : un logement mal ou pas isolé, chauffé et/ou ventilé se détériore, ce qui peut engendrer en retour des problématiques de santé et de sécurité des occupants.**

On parle souvent alors de logements indécents, insalubres, indignes. Mais la frontière qui sépare ces différentes notions peut parfois paraître délicate. Chacun de ces concepts revêt une définition bien spécifique, des outils, une organisation et des leviers d'intervention particuliers. Les notions d'indécence et d'insalubrité relèvent de réglementations différentes et ne doivent pas être confondues, car les procédures de recours sont basées sur des textes différents. Comme le précise le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, **un logement insalubre est obligatoirement indécent ; en revanche un logement indécent détient sa définition propre et n'est pas forcément insalubre.**

Retour sur chacune de ces notions :

### ➤ L'habitat indigne

La notion de logement indigne, tout d'abord notion politique, a fait l'objet d'une définition juridique introduite par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 : « **Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé** ».

Cette notion recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine : logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. (Source : [www.adil13.org](http://www.adil13.org))

### ➤ La non décence

La non décence d'un logement relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire (droit privé). **La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement, mais aussi de salubrité et de sécurité (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002), en assurant par exemple, le clos et le couvert, les réseaux d'électricité, les dispositifs d'ouverture et de ventilation, et détermine une surface minimum habitable...** Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive mais bien d'une grille de lecture utilisée par les différents acteurs intervenants dans la lutte contre le logement indécemment.

Les litiges relatifs à la décence relèvent du tribunal d'instance. Le juge d'instance, à la demande du locataire, apprécie l'éventuel défaut de décence, détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution. Il appartient au locataire d'apporter la preuve de la non décence par tout moyen. Le locataire ne peut pas, de lui-même, cesser de payer son loyer. Seul le juge pourra l'y autoriser.

Cependant, la loi ALUR (art. 85) modifie la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logement constaté comme non-décent : dans ce cas, l'allocation de logement n'est versée ni au locataire, ni au bailleur par l'organisme payeur (CAF<sup>1</sup>) qui la conserve pendant un délai maximal de dix-huit mois : son versement au bailleur est différé tant qu'il n'a pas effectué les travaux exigés.

Le décret du 18 février 2015 définit les modalités de maintien et de conservation de l'allocation de logement par les organismes payeurs, les conditions d'habilitation des organismes chargés de constater la non-décence et les cas de maintien des dérogations à la condition de décence. (Source : <http://www.anil.org>)

1. À date de rédaction de cette fiche, les MSA n'ont pas encore mis en œuvre la conservation de l'AL

## ➤ Les infractions au règlement sanitaire départemental

**Le règlement sanitaire départemental (RSD), dont l'existence est prévue par le code de la santé, édicte des règles techniques d'hygiène qui ne sont pas précisées par d'autres textes. Il comporte entre autres des dispositions relatives aux locaux d'habitation et professionnels ainsi qu'à l'hygiène en milieu rural.**

Le logement doit donc respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental. Elles sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

- Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune.
- Les infractions au RSD sont constatées dans un procès-verbal.
- Les infractions au RSD sont passibles d'une amende de 3<sup>ème</sup> classe (450 € au maximum).

Chaque manquement à une disposition du RSD constitue une contravention distincte, ce qui peut donner lieu à une addition «salée» d'amendes. Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure. L'autorité compétente peut également imposer des travaux d'office sur la base de certains articles du RSD, en cas de risques graves pour la santé humaine.

## ➤ L'insalubrité

La définition et la procédure mettant en cause l'insalubrité d'un logement sont prévues par le code de la santé publique aux articles L. 1331-22 et suivants. **L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants actuels ou éventuels (si le logement est vacant) ou pour les voisins. Elle implique une appréciation de fait qui associe une dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé.**

Les désordres propres au bâti doivent être pris en considération ainsi que la présence de substances dangereuses pour la santé, comme le plomb ou l'amiante. La mesure de l'insalubrité s'apprécie à l'occasion d'une visite des lieux et peut se référer à une liste de critères. L'appréciation de l'insalubrité relève de la compétence d'un agent assermenté de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS).

Le traitement de l'insalubrité entraîne l'intervention du représentant de l'État dans le département (le Préfet) qui prend un acte administratif sous la forme d'un arrêté pour exiger, soit la mise en conformité du logement, soit l'interdiction d'habiter.

Dans le cas d'un logement locatif, l'arrêté d'insalubrité entraîne automatiquement la suspension du loyer et détermine les obligations et conditions de relogement (généralement relogement temporaire le temps de la réalisation des travaux). En cas de défaillance du propriétaire, la collectivité peut se substituer au propriétaire pour la réalisation des travaux en tant que tels ou le relogement. L'insalubrité peut être réparable ou irréparable (interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux).

Il faut particulièrement insister sur deux points : le CCH prévoit dans le cadre de la procédure d'insalubrité une obligation de relogement qui pèse sur le propriétaire (art. L. 521-1 CCH) et une suspension automatique des loyers dès lors qu'intervient la décision administrative (art. L. 521-2 CCH). Ce qui ne sera pas le cas lorsque l'on évoquera l'indécence du logement.

## 02. Qui est compétent sur ces questions aux différentes échelles territoriales ?

### ➤ Le niveau régional : les ARS

Les ARS prévues par la loi « Hôpital, patients, santé, territoires » sont des entités régionales uniques du service public de la santé. Créées début 2010, elles regroupent sept organismes auparavant chargés des politiques de santé dans les régions et les départements, dont les DDASS et les DRASS. **Elles sont en charge notamment de la sécurité sanitaire et des actions de prévention menées dans la région.**

### ➤ Le niveau communal : le SCHS

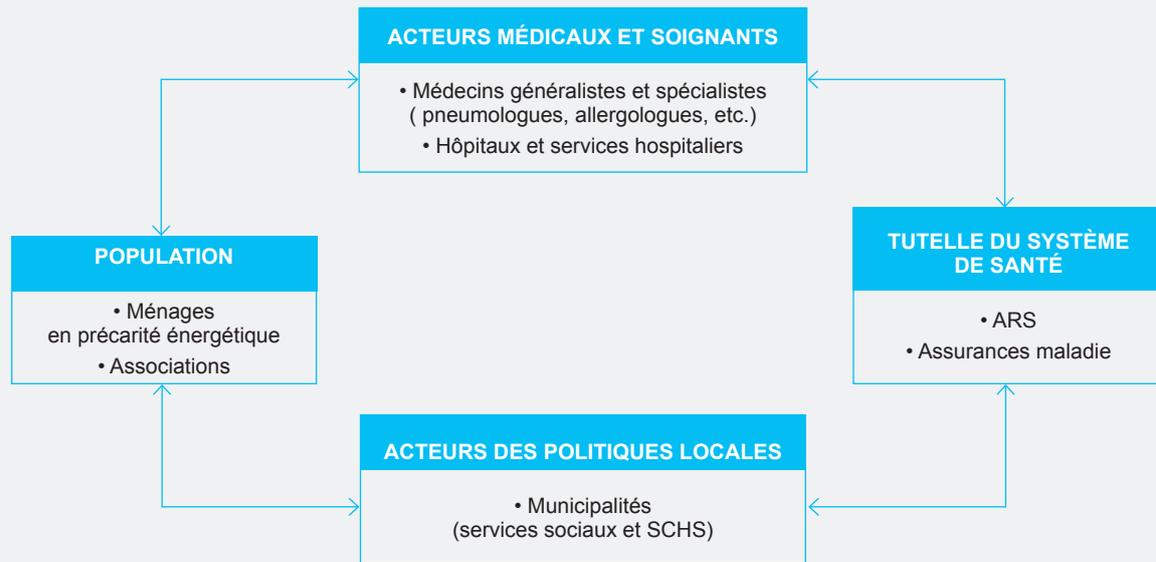
**Le service communal d'hygiène et santé : il s'occupe de l'hygiène et de la santé publique.** Il fait appliquer les dispositions du Code de santé publique, du Code l'environnement, du Code de la construction et de l'habitat, du règlement sanitaire départemental. Il s'appuie sur les pouvoirs de police du maire.

**En l'absence d'un SCHS, les ménages peuvent s'adresser directement en mairie.**

### ➤ Le niveau départemental : le préfet et le CODERST

En cas de danger imminent pour la santé des populations, lié aux conditions de logement insalubres, **le préfet de département** doit mobiliser la « commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques » pour donner son avis dans un délai de deux mois.

### /// Les acteurs du système local de santé-logement



Source d'inspiration : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/2125>

## 03 . Quelles sont les procédures à activer ?

### ➤ Comment faire valoir les droits d'un locataire en cas de logement non décent ?

- **Étape 1** : Vérifier en premier lieu que le logement présente des désordres quant à la décence. Il existe un certain nombre d'outils pour [guider le locataire](#) dans cette étape : [brochure d'autodiagnostic logement décent de l'ALPIL](#) ou encore [la grille d'autodiagnostic de la non-décence](#) établie par la CAF du Calvados.
- **Étape 2** : Le locataire doit alerter le propriétaire par courrier recommandé en indiquant les désordres constatés dans le logement et en fixant un délai de réponse.
- **Étape 3** : En cas de non réponse du propriétaire à ce courrier, deux options sont mobilisables :
  - Soit le locataire saisit la commission départementale de conciliation ;
  - Soit il prend contact avec un avocat et c'est alors le juge d'instance qui statuera sur les travaux que le propriétaire devra effectuer pour la mise en conformité du logement ;
  - Il est possible également de saisir le juge d'instance avec le soutien d'un avocat en cas d'échec de la démarche de conciliation avec le propriétaire.

### ➤ Que faire en cas de suspicion d'insalubrité ?

Le constat d'insalubrité ne peut être effectué que par des personnels assermentés. **L'expertise et le rapport concluant à l'insalubrité pourront être effectués :**

- soit par l'ARS,
- soit par la police du maire (c'est-à-dire le service communal d'hygiène et de santé, ou la mairie directement si un tel service n'existe pas dans la commune).

### ➤ Que faire en cas d'infraction au RDS ?

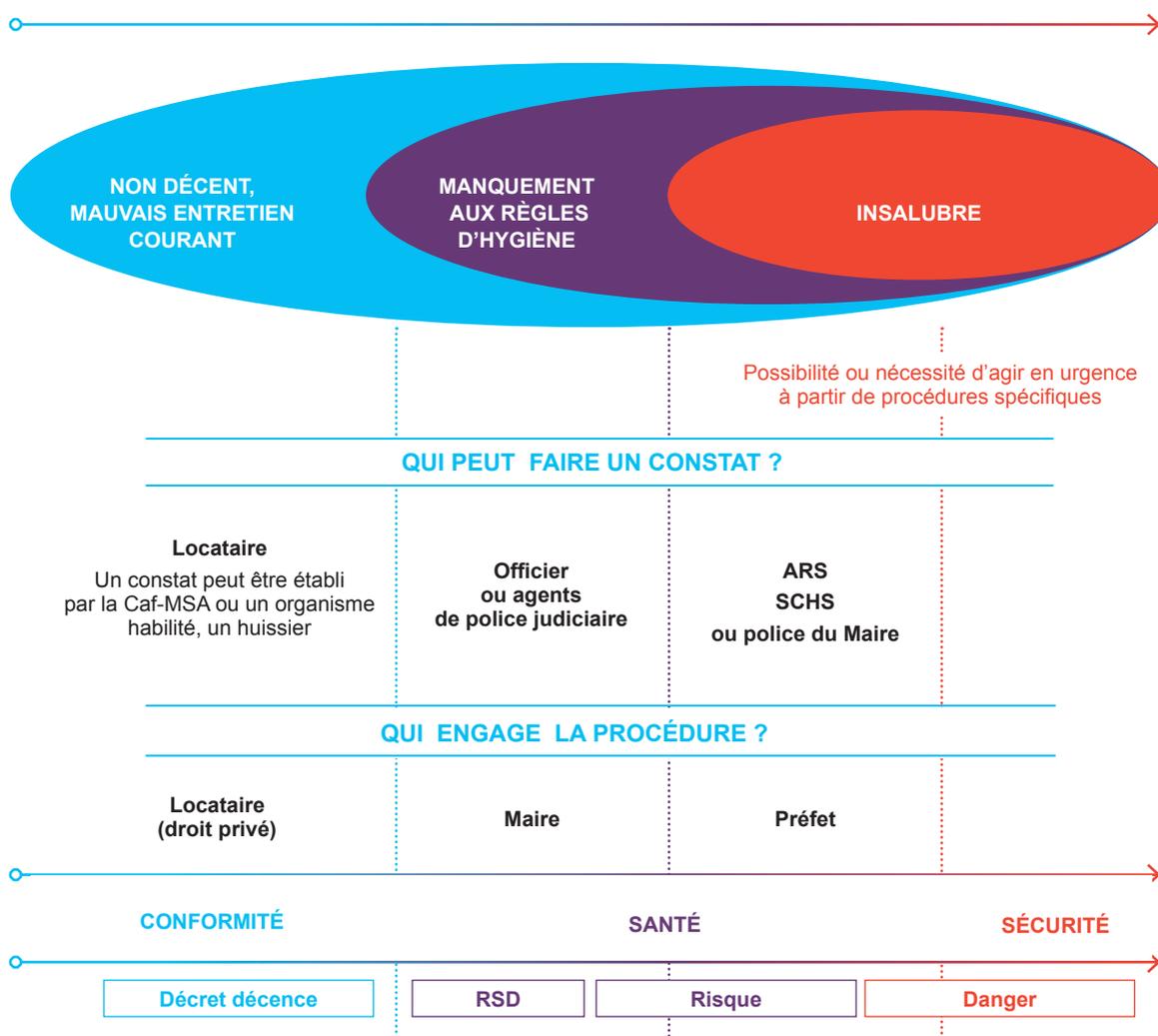
**Les infractions aux RSD sont constatées par procès-verbaux**, dressés par des officiers ou agents de police judiciaire : maire, adjoints, police, gendarmerie ou par des rapports rédigés par des agents assermentés...

Les agents de police municipaux peuvent constater les infractions au RSD sous la forme d'un rapport à remettre à un Officier de la Police Judiciaire selon la procédure prévue à **l'article 21-2 du code de procédure pénale**.

Les agents de la gendarmerie ont une compétence générale « pour veiller à l'exécution des lois [...] particulièrement dans les zones rurales et périurbaines » (**Article L3211-3 du Code de la défense**).

Les victimes éventuelles de ces infractions, peuvent saisir la juridiction de proximité compétente, par citation directe ou en se joignant à l'action du ministère public et sont en droit d'invoquer à l'appui de leurs demandes, les PV de contravention dressés, tout comme les simples rapports dressés par les agents assermentés ayant constaté les manquements au RSD.

## PROCESSUS DE DÉGRADATION DU LOGEMENT



Source d'inspiration : <https://www.adil13.org>

### Et pour aller plus loin ?

/// « Lutter contre l'habitat indigne : guide pratique à l'usage des occupants », Dihal et PNLHI, mai 2011 :

[http://www.habiter.org/wp-content/uploads/GUIDE\\_OCCUPANT\\_PNHI.pdf](http://www.habiter.org/wp-content/uploads/GUIDE_OCCUPANT_PNHI.pdf)

/// Vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux : méthodes et choix des procédures », septembre 2013 :

<http://www.finistere.gouv.fr/content/download/6574/40873/file/m>

/// Revue bibliographique de l'Observatoire national de la précarité énergétique :

« Conséquences, usages et coûts induits de la précarité énergétique », 2017 :

[https://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/2017\\_revue\\_bibliographique\\_de\\_l\\_onpe.pdf](https://www.precarite-energie.org/IMG/pdf/2017_revue_bibliographique_de_l_onpe.pdf)

/// Guide « Le logement (in)décent », Alpil, 2015 :

<http://www.habiter.org/wp-content/uploads/Guide-Pratique-Ind%C3%A9cence.pdf>

/// Guide « Les infractions au règlement sanitaire départemental », Police municipale :

[http://municipale.police.free.fr/Files/les\\_infractions\\_au\\_reglement\\_sanitaire\\_departemental\\_procedure.pdf](http://municipale.police.free.fr/Files/les_infractions_au_reglement_sanitaire_departemental_procedure.pdf)

/// Site Internet des CMEI (avec annuaire des contacts en France) :

<http://www.cmei-france.fr/revendeurs.php>