

HABITAT INDIGNE LES CLÉS POUR AGIR

Guide pratique à l'usage
des collectivités d'Île-de-France

Édition régionale



2026

REMERCIEMENTS

Services santé-environnement
des délégations départementales
de l'ARS Île-de-France

Service santé environnement
de la direction de la santé publique
de l'ARS Île-de-France

Unité départementale de la direction
régionale et interdépartementale
de l'hébergement et du logement
du Val-de-Marne 94 (pour la fiche 11)
et direction départementale des territoires
de l'Essonne (pour la fiche 6)

Caisses d'allocations familiales
de l'Essonne et de Seine-et-Marne
(pour la fiche 4)

Merci pour leur relecture attentive

Service communal d'hygiène et
de santé de Saint-Maur-des-Fossés

Commune de Sucy-en-Brie

Service communal d'hygiène et
de santé de Villejuif

Service communal d'hygiène et
de santé de L'Hay-les-Roses

Crédits photos : Droits Réservés

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p. 04
FICHE 1. Le mal-logement, de quoi parle-t-on ?	p. 07
FICHE 2. Lutte contre le mal-logement, qui fait quoi ?	p. 11
FICHE 3. Du signalement à la visite du logement par la commune, comment agir efficacement ?	p. 15
FICHE 4. Le traitement des logements qualifiés non-décentés dans le parc privé et le parc social non conventionnés	p. 18
FICHE 5. Les écarts aux règles d'hygiène générales, le rôle de la commune	p. 21
Fiche 6. La procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente	p. 24
Fiche 7. Une situation d'insalubrité est repérée : que faire ? (Hors urgence)	p. 27
Fiche 8. Traitement des locaux détournés, impropres et des locaux suroccupés à des fins d'habitation	p. 30
Fiche 9. Que faire en cas de danger imminent (urgence sanitaire) ?	p. 33
Fiche 10. Le traitement des situations d'incurie dans l'habitat	p. 36
Fiche 11. Les travaux d'office auprès des propriétaires	p. 39
Annexe 1. Exemple de courrier d'un allocataire pour mise en demeure de son propriétaire	p. 42
Annexe 2. Exemple de fiche d'évaluation pour la première visite réalisée par la commune (Source PDLHI 91)	p. 43
Annexe 3. Modèle de PV en cas d'infraction au RSD ou au CSP à l'attention des maires (Source PDLHI 91)	p. 51
Annexe 4. Les caractéristiques des règles d'hygiène générale à respecter dans les logement	p. 55
Annexe 5. Les pouvoirs de police spéciale du maire (mise en sécurité des logements)	p. 56
Ressources	p. 57

AVANT-PROPOS



STÉPHANE BEAUDET

*Maire d'Evry-
Courcouronnes,
Président de l'Association
des maires d'Île-
de-France*

Avec près de 160 000 logements privés potentiellement indignes (soit 30 % des logements concernés au niveau national), notre région est particulièrement exposée à un fléau qui prend des formes multiples et qui touche nos concitoyens dans l'un de leurs droits les plus fondamentaux : celui de disposer d'un logement décent.

Experts de leurs territoires et en lien permanent avec leurs concitoyens, les maires se sont vu confier par le législateur un rôle central dans la lutte contre l'habitat indigne. Si les maires sont pleinement engagés dans la mise en œuvre de cette politique publique visant à protéger leurs concitoyens, l'environnement juridique de ce phénomène demeure complexe.

Qu'est-ce qu'un logement insalubre ? Quels signes doivent alerter ? Que doit faire un maire s'il est destinataire d'un signalement en la matière ? Quels sont ses pouvoirs ?

En s'associant à ce guide porté par l'ARS Île-de-France, l'Association des Maires d'Île-de-France souhaite apporter son concours à un travail partenarial avec les bailleurs et les services de l'État, et affirmer que les maires d'Île-de-France, une fois encore en première ligne sur ce sujet comme sur tant d'autres, assumeront pleinement leurs responsabilités. ■



DENIS ROBIN

*Directeur général
de l'ARS Île-de-France*

Garantir un logement sûr, salubre et digne est une condition essentielle de santé publique et de cohésion sociale. Ce guide, dont la rédaction a été coordonnée par l'ARS Île-de-France, est à destination des collectivités de la région et il vise à vous soutenir, en tant que maire, dans l'action locale face à l'habitat indigne, dont les formes restent nombreuses dans notre région où l'accès au logement est sous tension. Son écriture a été menée en étroite collaboration avec certaines communes de la région et avec le concours de l'Association des maires d'Île-de-France.

Près d'1,3 million de Franciliens sont mal logés. Dans ce contexte, le rôle du maire et de ses services en tant que collectivité de proximité est déterminant : souvent premier destinataire des signalements, premier évaluateur des situations, le maire dispose de pouvoirs de police permettant d'agir rapidement pour protéger les occupants. C'est pour cela que le maire est aussi l'acteur clé de la saisine de l'ARS et de l'accompagnement social des ménages.

Ce guide se veut avant tout opérationnel : repérage, choix de la procédure, coordination des acteurs, protection et suivi. L'ARS Île-de-France est pleinement mobilisée à vos côtés pour prévenir, intervenir tôt et protéger sans délai lorsque la santé ou la sécurité sont menacées.

En vous souhaitant une lecture utile, je réaffirme notre disponibilité et notre détermination commune à faire reculer durablement l'habitat indigne et à garantir le droit à un logement digne. ■

ACRONYMES

ADIL – Agence départementale d’Information sur le logement

AMIF – Association des maires d’Île-de-France

Anah – Agence nationale de l’habitat

ANIL – Agence nationale pour l’information sur le logement

ANTAI – Agence nationale de traitement automatisé des infractions

ARS – Agence régionale de santé

CAF – Caisse d’allocations familiales

CCAS – Centre communal d’action sociale

CCH – Code de la construction et de l’habitation

CDC – Commission départementale de conciliation

CGCT – Code général des collectivités territoriales

CSP – Code de la santé publique

DAC – Dispositif d’appui à la coordination

DDT – Direction départementale des territoires

DDETS – Direction départementale de l’emploi, du travail et des solidarités

DRIHL – Direction régionale et interdépartementale de l’hébergement et du logement

EPCI – Établissement public de coopération intercommunale

FARU – Fonds d’aide au relogement d’urgence

HLM – Habitation à loyer modéré

LRAR – Lettre recommandée avec accusé de réception

LHI – Lutte contre l’habitat indigne

MSA – Mutualité sociale agricole

OPJ – Officier de police judiciaire

PDLHI – Pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne

PNLHI – Pôle national de lutte contre l’habitat indigne

PV – Procès-verbal

RSD – Règlement sanitaire départemental

SCHS – Service communal d’hygiène et de santé

SIAO – Service intégré d’accueil et d’orientation

TA – Tribunal administratif

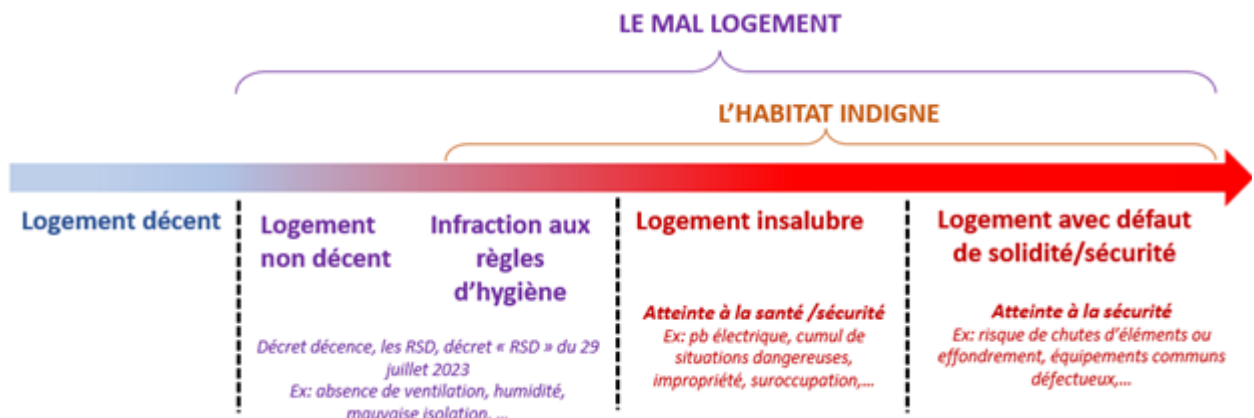
LE MAL- LOGEMENT DE QUOI PARLE-T-ON ?

LE MAL-LOGEMENT, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Le mal-logement recouvre des situations diverses : la non-décence, le manquement aux règles d'hygiène ou encore l'insalubrité. Le maire est le premier acteur informé et saisi qui doit qualifier la situation et orienter vers la bonne procédure.

QU'EST-CE QUE LE MAL-LOGEMENT ?

Le mal-logement recouvre des situations très diverses dans lesquelles des occupants vivent dans des conditions de logement précaires ou inadaptées. Selon les définitions admises, cela peut inclure : des logements dégradés ou insalubres, des logements surpeuplés, des conditions de vie inadaptées aux besoins des occupants, des difficultés d'accès au logement ou l'absence totale de logement.



QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT INDIGNE ?

Un logement est considéré indigne lorsqu'il présente des risques pour la santé ou la sécurité de ses occupants. Il s'agit d'une notion juridique large regroupant de nombreux désordres possibles : « constituent un habitat indigne, les locaux 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, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » ⁽¹⁾

(1) Le logement indigne est défini par l'article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990 (modifié par l'article 84 de la loi MOLLE du 25 mars 2009 et l'article 34 de la loi ALUR du 24 mars 2014).

COMMENT DISTINGUER LES DIFFÉRENTES SITUATIONS ?

On distingue 3 catégories qui relèvent de procédures et d'acteurs différents :

La non-décence : le logement ne respecte pas les critères minimaux de confort et de sécurité. Par exemple, un chauffage insuffisant ou des toilettes situés à l'extérieur sans accès normal constituent des causes de non-décence⁽²⁾. Il s'agit d'une relation contractuelle entre locataire et propriétaire. Le traitement relève du juge civil, avec l'appui de la Caisse d'allocations familiales et de la Mutualité sociale Agricole (conservation des aides au logement) (cf. Fiche 4).

Les manquements aux règles d'hygiène : ils correspondent à des écarts aux règles sanitaires (humidité, ventilation insuffisante, nuisibles...). Le maire est compétent et peut mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux, s'appuyant sur le Règlement sanitaire départemental et le Code de la santé publique (cf. Fiche 5).

L'insalubrité : elle est caractérisée par un cumul de désordres ou des désordres graves présentant un danger pour la santé ou la sécurité⁽³⁾. On distingue plusieurs situations d'insalubrité : l'insalubrité ordinaire (cf. Fiche 7), l'insalubrité consécutive à une suroccupation des locaux du fait du bailleur ou l'usage de locaux non destinés à l'habitation (cf. Fiche 8) et l'insalubrité nécessitant des mesures urgentes (cf. Fiche 9).

Les situations d'insalubrité peuvent faire l'objet d'une procédure de traitement de l'insalubrité par décision du préfet obligeant le propriétaire à prendre les dispositions prescrites par l'arrêté comme la réalisation de travaux, l'hébergement pendant les travaux ou le relogement des occupants selon les situations notamment en cas d'interdiction d'habiter (cf. Fiches 7 à 10).

QUELS SONT LES RISQUES POUR LES OCCUPANTS ?

Les situations de mal-logement peuvent entraîner des conséquences importantes :

- Pathologies respiratoires liées à l'humidité ;
- Saturnisme dû au plomb des peintures ;
- Maladies infectieuses liées à un défaut d'équipements sanitaires ;
- Accidents domestiques (installations électriques ou gaz défectueuses) ;
- Impacts psychologiques liés à l'exiguïté ou à l'absence de confort...

Ces risques justifient une intervention rapide et proportionnée des acteurs publics.

(2) 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.

(3) Code de la santé publique, Article L1331-22..

MAIRE, ÉLU MUNICIPAL, COMMUNE : BIEN DISTINGUER LES RÔLES

Dans la lutte contre l'habitat dégradé, le rôle des élus est d'impulser et de décider, tandis que les services de la commune assurent le suivi opérationnel des situations

LE MAIRE

Le maire est l'autorité communale investie de pouvoirs propres. À ce titre, il exerce notamment les pouvoirs de police relevant de sa compétence et prend les décisions administratives nécessaires à la protection de la santé et de la sécurité des habitants.

L'ÉLU MUNICIPAL

L'adjoint au maire ou le conseiller municipal délégué participe au suivi des situations et à la relation avec les habitants. Il peut représenter le maire dans certaines instances ou exercer des compétences qui lui ont été déléguées. Toutefois, il n'agit que dans le cadre des délégations qui lui sont accordées.

LA COMMUNE

La commune est la collectivité territoriale et l'administration locale. Ses services (urbanisme, hygiène, logement, action sociale, police municipale, services techniques, CCAS...) contribuent à repérer les situations, instruire les dossiers, accompagner les occupants et mettre en œuvre les décisions prises par le maire.

LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT, QUI FAIT QUOI ?

LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT, QUI FAIT QUOI ?

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) relève de la mobilisation de nombreux acteurs qui, en fonction de leurs compétences institutionnelles et leurs prérogatives réglementaires, ont chacun un rôle essentiel et complémentaire dans le traitement des situations de mal-logement.

Le rôle des communes est prépondérant dans la LHI. Au contact quotidien de leurs administrés, et dotées de pouvoirs de police en matière de salubrité et de sécurité de l'habitat, elles sont en première ligne pour repérer, évaluer, traiter, orienter.

Leur action en réponse au mal-logement est au cœur d'une synergie d'acteurs.

LE RÔLE DU MAIRE : PREMIER ÉCHELON DE PROTECTION DES HABITANTS

Premier intervenant dans la lutte contre le mal-logement, le maire :

- Reçoit les signalements et repère, sur le terrain, les situations d'habitat indigne ;

- Fait réaliser la première visite pour l'évaluation des désordres par son référent LHI (SCHS⁽⁴⁾ si la commune en est dotée, ou service hygiène, CCAS, urbanisme, habitat, services techniques, police municipale...);

- Effectue une médiation, si la commune le juge pertinent.

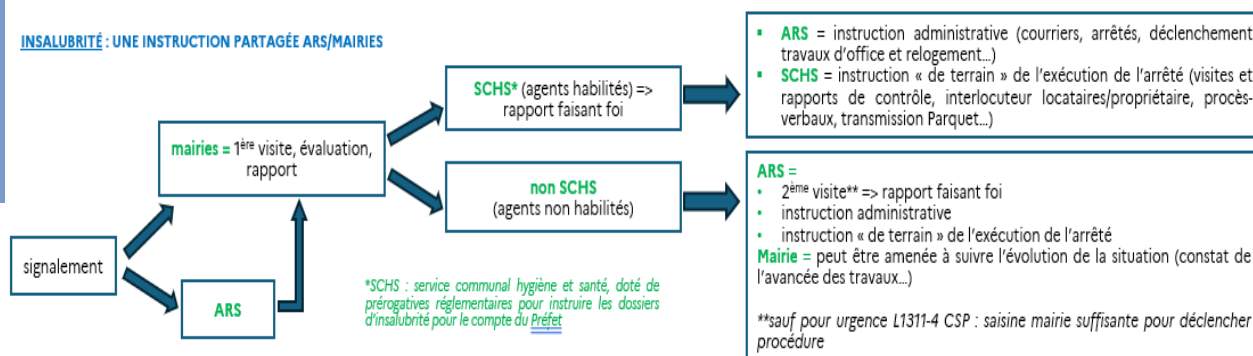
LE PRÉFET : AUTORITÉ COMPÉTENTE ET COORDONNATEUR DE LA LHI DANS LE DÉPARTEMENT

Le préfet est l'autorité compétente pour la prise d'arrêtés d'insalubrité, prescrivant travaux ou interdiction d'habiter, protégeant les occupants et autorisant les travaux d'office. Les projets d'arrêtés lui sont proposés par l'ARS, à la suite d'une instruction partagée ARS / commune.

L'ARS : ENGAGE LES PROCÉDURES D'INSALUBRITÉ, AU SERVICE DES MAIRES ET DES HABITANTS

L'ARS intervient par délégation du préfet, après réception d'un rapport de la commune constatant qu'un logement présente des désordres tels qu'ils en deviennent un risque pour la santé des occupants. Les procédures d'insalubrité relèvent d'une instruction partagée entre l'ARS et la commune, dont la répartition dépend de la présence ou non d'un SCHS au sein de la commune. Si besoin, l'ARS accompagne les communes, avec ou sans SCHS, dans l'évaluation des situations particulièrement complexes.

(4) Service communal d'hygiène et de santé, recevant une dotation globale de décentralisation (DGD) et doté de prérogatives réglementaires pour instruire les dossiers d'insalubrité pour le compte du préfet (76 SCHS en IDF).



LES DRIHL/DDT/DDETS⁽⁵⁾ : EXÉCUTION D'OFFICE ET TRAITEMENT DES SITUATIONS COMPLEXES

Elles interviennent en cas de défaillance de la personne visée par l'arrêté d'insalubrité : réalisation de travaux d'office et hébergement ou relogement d'office des occupants, aux frais du propriétaire ; portage d'opérations de requalification d'immeubles dégradés. La commune peut les solliciter sur ces questions.

LES BAILLEURS SOCIAUX : INVESTIS D'UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE SANTÉ PUBLIQUE

Ils doivent être acteurs de la prévention et de la résolution des situations d'insalubrité au sein de leur patrimoine (promotion du bon usage du logement, intervention rapide des entreprises, présence lors des visites de constat de la commune et l'ARS, hébergement voire mutation en cas de travaux lourds...). La commune est son interlocuteur privilégié afin de prévenir, par sa médiation, la prise d'arrêtés d'insalubrité à leur encontre.

L'ADIL⁽⁶⁾ : UN APPUI JURIDIQUE NEUTRE, GRATUIT ET INDÉPENDANT POUR TOUS

La commune peut orienter ses usagers vers l'ADIL : elle assure aux locataires et aux propriétaires une information sur leurs droits et obligations en cas de litiges (bail, loyer, expulsion...), non-décence, insalubrité... permettant à chaque partie de comprendre les procédures administratives ou judiciaires et les recours possibles. Elle peut également apporter une expertise juridique : analyse de dossiers, éclairage sur les procédures de police de l'habitat.

LA CAF⁽⁷⁾ ET LA MSA : DES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LA LUTTE CONTRE LA NON-DÉCENCE

La commune peut orienter ses administrés allocataires vers la CAF ou la MSA qui procéderont à un diagnostic du logement et, s'il ne respecte pas les caractéristiques de décence⁽⁸⁾, conserveront les aides au logement tant qu'il n'est pas remis en conformité.

(5) DRILH : direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement ; DDT : direction départementale des territoires (en grande couronne) ; DDETS : direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (en grande couronne)

(6) ADIL : agence départementale d'information sur le logement

(7) CAF : caisse d'allocations familiales ; MSA : mutuelle sociale agricole

(8) Caractéristiques de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

LE PARQUET : ACTION PÉNALE ET LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Le procureur de la République poursuit les auteurs d'infractions, protège les victimes, coordonne la lutte contre les marchands de sommeil (opérations conjointes police, commune, ARS). L'ARS ou la commune doivent lui signaler les infractions dont elles ont connaissance (non-exécution des arrêtés ; hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine ; mise en danger ; violences ; menaces ; violation de domicile...). La commune peut également saisir le Parquet en cas de doute (suspicion de soumission de personnes vulnérables, de mise à disposition de locaux portant atteinte à la dignité humaine...).

L'INTERCOMMUNALITÉ (EPCI) : UN PARTENAIRE STRATÉGIQUE DES COMMUNES

Si le maire demeure l'autorité de proximité et le premier acteur saisi par les habitants, l'intercommunalité peut constituer l'échelon de coordination et d'ingénierie de la lutte contre l'habitat indigne.

Selon l'organisation locale, l'EPCI peut :

- Élaborer et mettre en œuvre le Programme local de l'habitat (PLH) ;
- Conduire des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, plans de lutte contre l'habitat dégradé) ;
- Animer les observatoires de l'habitat et coordonner le repérage des situations à risque ;
- Mettre en œuvre ou coordonner le dispositif de permis de louer lorsqu'il est instauré ;
- Apporter un appui notamment technique, juridique, etc... aux communes ;
- Accompagner les opérations de résorption de l'habitat dégradé ;
- Recevoir, dans certains cas, le transfert des pouvoirs de police spéciale de l'habitat prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

En présence d'une situation complexe, répétée ou touchant un secteur identifié comme sensible, la commune peut utilement mobiliser son intercommunalité afin de bénéficier des dispositifs habitat existants sur le territoire.

Organisation locale des compétences

Dans le présent guide, le terme « commune » est utilisé par simplification pour désigner l'acteur public de proximité intervenant dans le repérage, l'évaluation et le traitement des situations d'habitat dégradé.

Selon l'organisation territoriale retenue localement, certaines missions peuvent toutefois être exercées par d'autres structures : établissement public territorial (EPT), établissement public de coopération intercommunale (EPCI), service communal ou intercommunal d'hygiène

et de santé (SCHS), service mutualisé ou autre collectivité compétente.

Les principes et procédures présentés dans ce guide demeurent applicables, sous réserve de l'organisation propre à chaque territoire.

DU SIGNALEMENT À LA VISITE DU LOGEMENT PAR LA COMMUNE, COMMENT AGIR EFFICACEMENT ?

DU SIGNALEMENT À LA VISITE DU LOGEMENT PAR LA COMMUNE, COMMENT AGIR EFFICACEMENT ?

Le maire est le premier destinataire des signalements et le premier acteur de terrain. La première visite d'évaluation est une étape déterminante pour qualifier la situation. Les suites dépendent directement des constats réalisés sur place.

QUE FAIRE DÈS RÉCEPTION D'UN SIGNALEMENT ?

La commune est souvent saisie en premier par les habitants. Les partenaires des communes (travailleurs sociaux, CAF, ARS...) peuvent également lui relayer des signalements. Dans un premier temps, le rôle de la commune est de :

- vérifier les éléments auprès du plaignant ;
- S'assurer que le propriétaire a bien été informé et que le locataire occupe et entretient correctement le logement ;
- Encourager une résolution amiable lorsque cela est possible.

Cette étape permet d'éviter des procédures inutiles et de résoudre rapidement certaines situations. Dans tous les cas, le locataire est tenu de continuer le paiement de son loyer jusqu'à ce qu'un arrêté ou une décision de justice en dispose autrement.

POURQUOI RÉALISER UNE PREMIÈRE VISITE D'ÉVALUATION ?

En cas d'échec de la démarche amiable, une visite du logement par la commune est indispensable. Cette visite permet de :

- Vérifier le bien-fondé de la plainte et d'objectiver les désordres ;
- Qualifier la situation (non-décence, manquement à l'hygiène, insalubrité) ;
- Déterminer les suites à donner.

Cette visite, conduite par le service municipal dédié ou le SCHS s'il existe, constitue une étape clé pour toute intervention publique.

COMMENT ORGANISER LA VISITE ?

La visite est réalisée en présence et avec accord de l'occupant. Le propriétaire peut être convié, avec l'accord préalable du locataire mais ce n'est pas toujours pertinent (conflit, etc.).

Lorsque le propriétaire est un bailleur social, il est vivement recommandé de l'associer systématiquement à cette première visite d'évaluation. Il devra apporter une réponse aux désordres constatés au même titre qu'un bailleur privé.

QUE VÉRIFIER LORS DE LA VISITE ?

Plusieurs éléments doivent être observés :

- Conformité du logement à l'habitation (usage, surface, hauteur...) ;
- État des équipements : eau, chauffage, électricité, gaz, équipements sanitaires ;
- Ventilation, humidité, moisissures ;
- Nombre d'occupants et conditions de vie ;
- Sécurité générale du logement...

Un rapport détaillé, accompagné de photos, doit être réalisé.

Un exemple de fiche de visite est fourni avec le présent guide en Annexe 1.

QUELLES SUITES DONNER APRÈS LA VISITE ?

Les suites dépendent de la qualification :

Non-décence : orientation vers la CAF/MSA (cf. Fiche 4) et/ou une procédure civile ;

Manquements aux règles d'hygiène : mise en demeure du propriétaire avec délai de travaux, puis contrôle. Si les travaux n'ont pas été effectués⁽⁹⁾, un PV d'infraction avec transmission à l'Officier du Ministère Public est établi (modèle fourni en Annexe 3) ;

Insalubrité : la présence d'un cumul important de désordres ou d'un désordre majeur, présentant un risque pour la santé des occupants peut justifier l'engagement d'une procédure préfectorale de traitement de l'insalubrité (cf. Fiches 7 à 10). Dans ce cas le maire peut saisir l'ARS⁽¹⁰⁾ pour l'engagement d'une procédure préfectorale.

En cas d'inaction, des procédures coercitives peuvent être engagées.

QUEL ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS ?

L'accompagnement social est essentiel tout au long de la procédure :

- Mobilisation du CCAS ;
- Orientation vers les services sociaux ;
- maintien de l'accès aux droits et solutions d'hébergement si nécessaire ;
- attention particulière aux publics vulnérables.

Cet accompagnement permet de sécuriser les situations et de favoriser la réussite des procédures.

(9) Pour les infractions au RSD, un PV pouvant conduire à une sanction de 3ème classe peut être établi par un agent non habilité alors que pour les infractions au CSP, une sanction de 4e classe peut être établie suite à un PV dressé par un agent habilité uniquement.

(10) L'ARS pourra alors être saisie à l'issue de la première visite dès lors que les désordres constatés entrent dans le domaine de l'insalubrité, sur la base d'un rapport municipal détaillé :
- **Par les communes sans SCHS** : dans ce cas, un agent de l'ARS habilité à l'exercice de la police du préfet viendra constater les désordres, objectiver l'insalubrité et une procédure contradictoire pourra alors être initiée par l'ARS ;
- **Par les communes avec SCHS** : l'ARS peut être sollicitée par la commune afin de lancer la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté sur la base du rapport du SCHS permettant d'objectiver l'insalubrité.

LE TRAITEMENT DES LOGEMENTS QUALIFIÉS NON-DÉCENTS DANS LE PARC PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL NON CONVENTIONNÉ⁽¹¹⁾



Le versement des aides au logement peut être suspendu si le propriétaire bailleur ne réalise pas les travaux demandés.

LE LOCATAIRE, ACTEUR À L'ORIGINE DU SIGNALEMENT

Le locataire doit envoyer une mise en demeure au propriétaire bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), lui demandant la réalisation des travaux de mise en conformité dans un délai raisonnable, généralement compris entre un et deux mois (annexe 1 : modèle de courrier joint) ;

En cas de refus ou d'absence de réponse du propriétaire d'exécuter les travaux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation⁽¹²⁾ et en cas de désaccord persistant, il est en droit de saisir le juge des contentieux et de la protection.

Le rôle de la commune est déterminant : sans repérage municipal initial, aucune procédure ne peut avancer.

Si le locataire perçoit l'aide au logement :

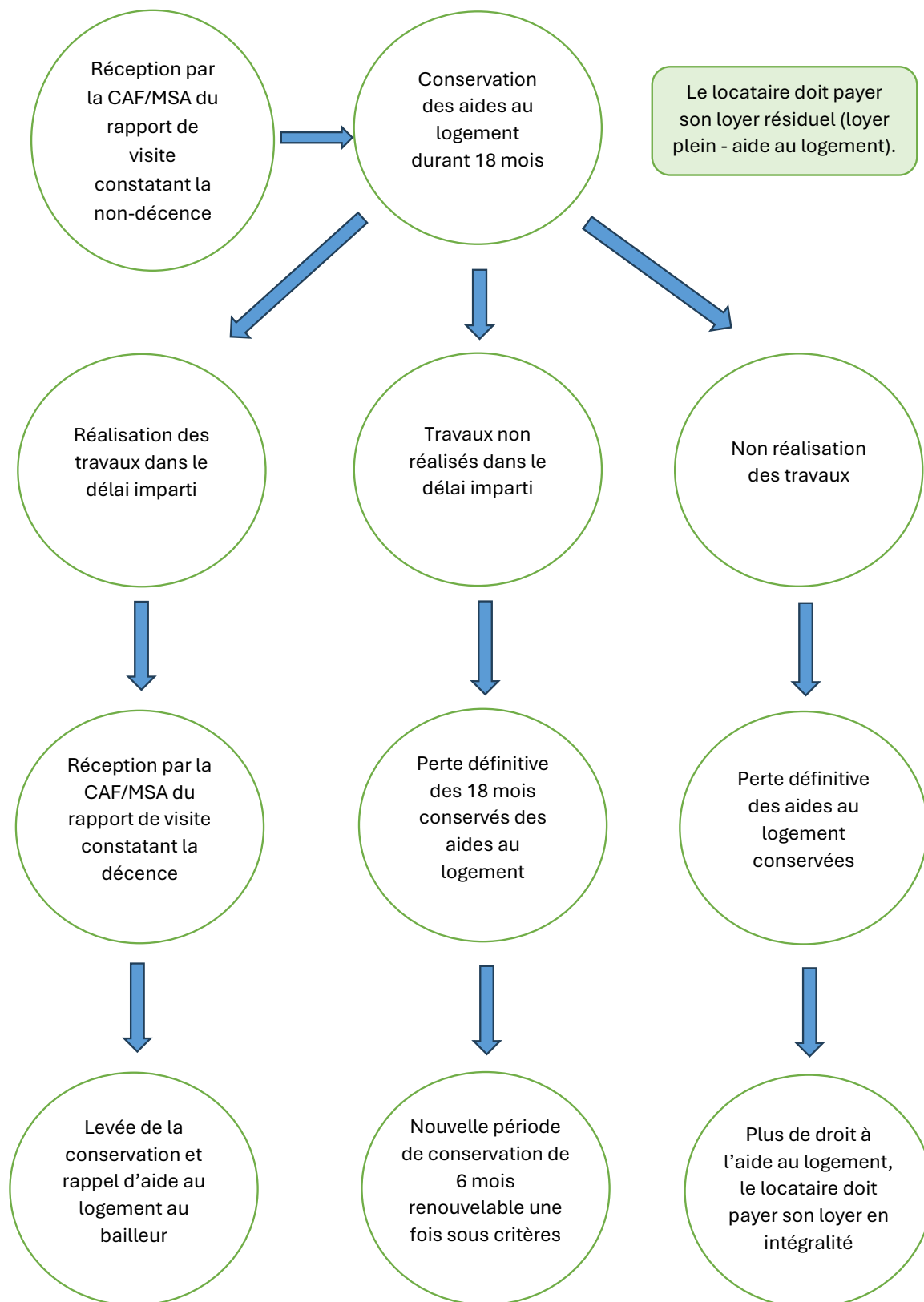
Le locataire peut saisir l'organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA de son département) en envoyant le rapport réalisé par un service compétent (commune habilitée par l'organisme payeur des aides au logement ou non, prestataire...) ;

La commune (habilitée ou non) peut également transmettre son rapport de visite à la CAF ou à la MSA.

(11) Dans le parc social conventionné, le locataire peut lui-même engager une procédure civile à l'encontre de son bailleur sur la base d'un rapport réalisé par la mairie

(12) Commission départementale de conciliation (CDC) | Drihl Île-de-France

RÔLE DE L'ORGANISME PAYEUR (CAF / MSA)



LES ÉCARTS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE GÉNÉRALES, LE RÔLE DE LA COMMUNE

LES ÉCARTS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE GÉNÉRALES, LE RÔLE DE LA COMMUNE

Les règles d'hygiène sont fixées par le Code de la santé publique (CSP) depuis le décret du 29 juillet 2023. La plupart des situations relèvent de la compétence du maire. La majorité des réclamations liées à l'habitat dégradé relève de manquements aux règles d'hygiène et donc de la compétence du maire. Un manquement aux règles d'hygiène n'est pas forcément une insalubrité.

La réponse repose sur une logique simple : constat → mise en demeure → contrôle → sanction si besoin.

DÉFINITIONS ET ENJEUX

Les règles d'hygiène visent à garantir un logement :

- Sain (sans nuisibles, humidité excessive, saleté) ;
- Sûr (sans danger pour la santé ou la sécurité) ;
- Correctement équipé (eau, chauffage, ventilation...).

Ces règles concernent :

- Le bâti (murs, sols, plafonds) ;
- Les équipements (eau, chauffage, ventilation...) ;
- L'usage du logement (occupation, déchets, nuisances) ;
- L'entretien et les parties communes.

ATTENTION À DISTINGUER

Le manquement simple : il n'y pas de danger immédiat.

L'insalubrité : le cumul, l'importance et la nature des écarts aux règles d'hygiène générale, créent un risque significatif pour la santé et sécurité. En cas de doute, l'ARS peut être sollicitée pour une expertise sanitaire ou un appui technique.

L'annexe 4 présente de manière synthétique les caractéristiques des règles d'hygiène générale à respecter dans les logements et les références réglementaires afférentes.

Cas concret

Dans un logement loué, des occupants se plaignent de l'apparition de moisissures et une forte humidité. Au cours de la visite initiale, la commune constate une ventilation défaillante et un défaut d'entretien. Ces manquements aux règles d'hygiène peuvent dégrader le bâti et altérer la qualité de l'air intérieur. À terme et sans action, ils exposent les occupants à des risques sanitaires (troubles respiratoires) et peuvent évoluer vers une situation d'insalubrité.



QUE DOIS-JE FAIRE EN TANT QUE COMMUNE ?

Constater

Réaliser une visite du logement et rédiger un rapport décrivant les désordres, les risques, et les mesures nécessaires⁽¹³⁾.

Mettre en demeure

La commune adresse un courrier au responsable (propriétaire, occupant ou tiers) décrivant les désordres, les travaux ou actions à réaliser, sous délai (souvent 1 à 3 mois), avec le rappel des sanctions possibles.

Nota bene : un délai contradictoire peut être laissé pour observations, en parallèle informer aussi l'occupant et l'orienter si besoin sur des services d'aides ou d'accompagnement (ADIL, services sociaux, etc.).

Vérifier

À l'issue du délai, la commune doit vérifier la réalisation des actions demandées :

Si les travaux sont réalisés : la procédure est close ;

Si les travaux sont en cours, un délai supplémentaire peut être accordé ;

Si les travaux ne sont pas réalisés, un procès-verbal est établi avec possible contravention de 4^e classe par infraction, transmission au procureur.

QUAND SOLLICITER L'ARS ?

En cas de doute sur une situation sanitaire complexe ;

Si les désordres semblent relever de l'insalubrité ;

Si les risques pour la santé deviennent significatifs.

POINTS D'ATTENTION

Les situations non traitées peuvent évoluer vers une insalubrité ;

Profiter des visites pour repérer : des difficultés sociales, des besoins d'accompagnement ;

D'autres dispositifs peuvent être mobilisés si nécessaire : le CCAS, les aides à l'habitat, le permis de louer en lien avec l'EPCI dont dépend la commune.

(13) Pour la réalisation de constats de désordres évoquant un manque d'hygiène générale (Décret du 29 juillet 2023), l'habilitation par le préfet n'est pas nécessaire.

LA PROCÉDURE DE MISE EN SÉCURITÉ ORDINAIRE OU URGENTE

Un habitat dans lequel la sécurité physique des personnes n'est pas assurée est un habitat indigne. Lorsqu'un immeuble (ou ses équipements collectifs), un logement ou un local représente un risque de sécurité pour ses occupants, des tiers ou des passants, le maire dispose de prérogatives réglementaires pour prévenir les accidents et protéger la population.

Cela peut concerner un pavillon, un immeuble collectif, des parties privatives ou communes, un bâtiment abandonné.



LE MAIRE DÉTIENT DES POUVOIRS DE POLICE ADMINISTRATIVE AFIN DE PRÉSERVER OU RÉTABLIR LA SÉCURITÉ DES PERSONNES FACE À UN RISQUE BÂTIMENTAIRE

Un pouvoir de police générale l'autorisant à édicter des mesures nécessaires de sécurité (travaux, évacuation...), en particulier en situation d'extrême urgence : articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). À mobiliser quand les désordres sont liés à une cause extérieure à l'immeuble (tassement différentiel, incendie, explosion...) ;

Un pouvoir de police spéciale l'autorisant à assurer la sécurité des immeubles, locaux et installations/équipements dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). En fonction de la situation, le maire peut diligenter une procédure de mise en sécurité ordinaire (article L.511-11 du CCH) ou urgente (article L.511-19 du CCH). À mobiliser quand les désordres sont liés à une cause inhérente à l'immeuble.

TROIS TYPES DE SITUATION DÉCLENCHENT LA POLICE SPÉCIALE DE MISE EN SÉCURITÉ DES IMMEUBLES

Défaut de solidité de tout ou partie d'un bâtiment : le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine⁽¹⁵⁾ (risque d'effondrement d'un immeuble, décrochement de plancher, d'un balcon, chute de matériaux de la façade ou de la toiture...)

Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation : ascenseurs défectueux, chauffage défaillant, évacuation des eaux usées bouchée, installation électrique dangereuse⁽¹⁶⁾...

Entreposage non conforme aux règles de sécurité de matières explosives ou inflammables dans un immeuble collectif d'habitation.

SYNTHÈSE DES PROCÉDURES À MOBILISER PAR LA COMMUNE (CF. ANNEXE 5 SUR LES POUVOIRS DE POLICE SPÉCIALE DU MAIRE)

Situation	Origine du danger	Police utilisée	Pouvoirs du maire
Mise en sécurité ordinaire (fissures importantes menaçant la structure de façon non imminente, plancher affaissé...)	Immeuble lui-même	Police spéciale	Rapport, phase contradictoire, arrêté (travaux, délais, protection des occupants ⁽¹⁷⁾ , travaux d'office recouvrables auprès du propriétaire
Mise en sécurité urgente (risque immédiat d'effondrement, chute de matériaux...)	Immeuble lui-même	Police spéciale	Expertise d'imminence par les services municipaux (à défaut l'expert du TA), arrêté (mesures conservatoires avec ou sans évacuation, délais, protection des occupants), travaux d'office recouvrables auprès du propriétaire
Défaut de sécurité dû à une cause extérieure (suites d'une inondation, chute imminente d'arbre...)	Cause extérieure	Police générale	Arrêté (mesures de sécurité, évacuation si besoin ⁽¹⁸⁾ ...), travaux d'office à la charge de la commune, non recouvrables

(15) Article L. 2213-24 du CGCT.

(16) Liste exhaustive article R.511-1 du code de la construction et de l'habitation.

(17) Protection des occupants : suspension du loyer, si besoin hébergement aux frais du propriétaire...

(18) La protection des occupants ne s'applique pas (pas de suspension de loyer, d'hébergement aux frais du propriétaire...).

Bon à savoir

Dans le cas où le maire se substitue au propriétaire défaillant dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité ordinaire, il peut demander une aide financière à l'AnAH. Dans le cas où le maire se substitue au propriétaire défaillant et héberge

les occupants, il peut demander au préfet une aide financière via le Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU) : ce fonds apporte un financement aux communes qui prennent en charge soit le relogement ou l'hébergement d'urgence de personnes

occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

UNE SITUATION D'INSALUBRITÉ EST REPÉRÉE QUE FAIRE (HORS URGENCE) ?

UNE SITUATION D'INSALUBRITÉ EST REPÉRÉE : QUE FAIRE (HORS URGENCE) ?

L'insalubrité se manifeste par le cumul, la nature et l'importance des écarts aux règles d'hygiène générale. Elle porte atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants des logements.

Les communes ont un rôle essentiel à jouer en matière de repérage et de traitement des plaintes. Elles évaluent au domicile, rédigent un rapport circonstancié avec photos. Elles peuvent aussi conseiller les occupants et les orienter vers l'ADIL pour des conseils juridiques, vers la CAF/MSA pour les allocataires (non-décence), vers les maisons d'accès aux droits, les commissions de conciliation...

En cas d'insalubrité suspectée / avérée, elles doivent transmettre le rapport à l'ARS pour engager une procédure administrative contradictoire (généralement 30 jours) à l'encontre du propriétaire ou du bailleur défaillant. L'arrêté est pris par le préfet (police spéciale) en l'absence de réponse et d'action du propriétaire/du bailleur à l'issue du délai contradictoire.

Après la prise d'un arrêté préfectoral, les communes appuient l'ARS dans l'exécution des prescriptions : suivi des travaux, dans les relations entre occupants et propriétaires, pour l'hébergement/relogement, accompagnement social des occupants...

QUELS SONT LES SIGNES QUI DOIVENT ALERTER ?⁽¹⁹⁾

Présence d'humidité, présence et prolifération de moisissures, insuffisance ou absence de ventilation

Équipements défectueux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz)

Locaux suroccupés

Locaux impropres à l'habitation :

Caves, sous-sol, abri de jardin, chalet en bois, garage...

Absence de pièce principale d'une surface au moins égale à 9 m² sous une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m

Absence d'ouverture donnant sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant

Exigus (difficultés à circuler librement, difficulté à meubler des éléments nécessaires à la vie courante)

Les communes transmettent à l'ARS un rapport avec les constats et photos en cas d'insalubrité suspectée ou avérée. C'est à dire dès lors que le cumul, la nature et l'importance des désordres relevés témoignent d'une situation d'insalubrité et que le propriétaire n'y met pas fin dans les délais impartis par la commune, si cette dernière lui a adressé une mise en demeure préalable.

Ce rapport et les constats doivent être transmis à l'ARS dans un délai de 3 mois à compter de la date de la visite⁽²⁰⁾.

L'ARS instruira une procédure administrative contradictoire. En absence ou insuffisance de réponse du propriétaire/du bailleur, à l'issue du contradictoire, l'ARS proposera au préfet la prise d'un arrêté précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, de mettre fin à la mise à disposition du logement, y compris à titre gracieux, la nature des travaux à exécuter et le délai pour les réaliser, les mesures de protection des occupants.

La levée de l'arrêté d'insalubrité aura lieu si les travaux sont réalisés. Si les travaux ne sont pas exécutés, le préfet peut les faire réaliser d'office. Par ailleurs, en cas de défaillance du propriétaire une astreinte financière pourra être prononcée à son égard.

(19) Règlement sanitaire départemental, Code de la santé publique : Articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique.

(20) Article 25-1 A, Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.



LES COMMUNES APPUIENT L'ARS DANS LA MISE EN ŒUVRE DE L'ARRÊTÉ

Le propriétaire ne peut pas mettre fin au bail dès la notification de la phase contradictoire.

Le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté au propriétaire, les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

Les travaux peuvent être réalisés en milieu occupé ou non dans un délai fixé par l'arrêté. Dans ce dernier cas, l'arrêté ordonne une interdiction temporaire d'habiter. Il incombe alors au propriétaire de proposer une solution d'hébergement au locataire durant la période de travaux.

Si malgré les injonctions de l'arrêté, des propriétaires n'appliquent pas les obligations qui leur sont faites en matière de travaux, d'hébergement (provisoire) ou de relogement (définitif), et face à la nécessité d'une intervention rapide, la commune ou le préfet, selon le cas, peut se substituer aux propriétaires et procéder d'office aux travaux une fois le délai échu.

Les frais consécutifs sont recouvrés auprès du propriétaire ou de l'exploitant (cf. Fiche 11).

Les communes accompagnent les ménages les plus fragiles.

(21) Articles L. 511-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

TRAITEMENT DES LOCAUX DÉTOURNÉS, IMPROPRES ET DES LOCAUX SUROCCUPÉS À DES FINS D'HABITATION

Cas concret

Des allées et venues fréquentes sont observées dans un local commercial ou un garage. Des voisins signalent la présence de familles vivant dans des espaces non adaptés ou un logement avec de nombreux occupants partageant un espace restreint. Dans un pavillon, un ancien garage semi-enterré a été aménagé pour en faire un studio indépendant.



DÉFINITIONS ET ENJEUX

Locaux détournés ou impropres à l'habitation

Un local est dit détourné lorsqu'il est utilisé pour habiter sans être prévu pour cela (cave, garage, commerce, local industriel...).

Critères d'alerte – non exhaustifs :

- Absence de fenêtres ou de lumière naturelle,
- Absence de sanitaires, voire d'eau potable,
- Hauteur sous plafond insuffisante,
- Environnement inadapté (zone industrielle par exemple) dans certaines circonstances.

Logements suroccupés

La suroccupation correspond à trop d'occupants par rapport à la taille du logement⁽²²⁾.

Critères d'alerte – non exhaustifs :

- Plusieurs familles dans un même logement,
- Pièces détournées en chambres (cuisine, séjour),
- Promiscuité importante.

Risques principaux

- Incendie et accidents (électricité, gaz),
- Humidité, moisissures, mauvaise ventilation,
- Inconfort thermique,
- Risques sanitaires (promiscuité, maladies),
- Atteinte à la dignité humaine, tensions sociales et troubles de la santé mentale.

(22) Norme de surface minimale selon avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France : 9 m² par occupant adulte, 16m² pour 2 et 9 m² par personne supplémentaire. Pour huit personnes et plus, la superficie minimum est de 70 m². De même, le local est en suroccupation dès lors qu'il est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie (Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés)

QUE DOIT FAIRE LA COMMUNE ?

Repérer les situations

Signalements des habitants, des services sociaux, de la police.

Situations présentes en milieu urbain comme rural.

Indices : allers et venues des occupants, présence de containers à déchets en nombre, de boîtes à lettre en nombre, déclaration pour inscription scolaire, etc.

Nota bene : Développer une veille locale (services municipaux, CCAS) peut contribuer à limiter la survenue de ces situations. Sensibiliser l'ensemble des services municipaux à l'habitat indigne ; mener des actions ciblées sur les secteurs à risque (zones commerciales, quartiers anciens dégradés) ; contrôler les divisions de lots et les locations meublées, etc.

Évaluer les risques par une visite du local en vérifiant :

Sa conformité pour de l'habitation,

La présence de ventilation et humidité, d'autres désordres,

La présence d'équipements sanitaires, d'eau potable,

Le nombre d'occupants.

Agir

Transmettre le signalement avec le rapport selon le circuit dédié du département (plateforme habitat indigne, services préfectoraux ou ARS). L'ARS procédera le cas échéant à une nouvelle visite pour expertise sanitaire pour les communes sans SCHS.

QUELLES PROCÉDURES MOBILISER ?

Selon la situation :

Mise en sécurité qui relève des pouvoirs de police du maire (cf. fiche 6),

Insalubrité avec interdiction d'habiter si besoin mise en œuvre par l'ARS (cf. fiche 7).

Ces mesures peuvent entraîner à la charge du propriétaire ou du bailleur :

L'interdiction de louer à usage d'habitation,

La suspension des loyers,

Le relogement des occupants,

Des travaux obligatoires, notamment d'urgence (électricité, alimentation en eau potable...) si besoin.

Et en cas d'urgence ?

Le maire peut évacuer les occupants en cas de danger grave et immédiat, au titre de ses pouvoirs de police générale. L'ARS peut intervenir pour une expertise sanitaire.

QUE FAIRE EN CAS DE DANGER IMMINENT (URGENCE SANITAIRE) ?

QUE FAIRE EN CAS DE DANGER IMMINENT (URGENCE SANITAIRE) ?

En cas de constat de danger(s) qui demande d'agir vite, sans délai, pour la santé des occupants ou des tiers, une procédure adaptée en fonction de la situation (contexte, pressions éventuelles des propriétaires, vulnérabilité des occupants), qu'il s'agisse d'une situation d'urgence imminente avec ou sans autres désordres, est prise par l'ARS.

L'ARS instruit pour le compte du préfet la prise d'un arrêté, sur le fondement d'un rapport circonstancié des communes transmis sans délai.

Exemples : absence de garde-corps, installation électrique ou de gaz potentiellement dangereuse, accumulation massive de déchets dans le logement "Diogène" (Cf. Fiche 10), absence de chauffage en hiver, coupure d'eau potable, déversement d'eaux usées etc...

SELON LA SITUATION DU LOGEMENT, DE CELLE DES OCCUPANTS ET DE L'IMMINENCE DU DANGER, L'ARS EN LIEN AVEC LA COMMUNE POURRA RETENIR L'UNE DES DEUX PROCÉDURES D'URGENCE SANS PHASE CONTRADICTOIRE

Danger ponctuel imminent :

L. 1311-4 du code de la santé publique (CSP) : prise d'un arrêté qui prescrit les travaux sous quelques jours mais sans protection des occupants. Le maire est chargé de son exécution. En cas de défaillance du propriétaire, la commune sera responsable de la réalisation des travaux d'office, et à défaut le préfet, mais aux frais du propriétaire ou du contrevenant.

Danger imminent, manifeste ou constaté sur le fondement d'un rapport circonstancié, ou avec un objectif de protection des occupants :

L.511-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH), prise d'un arrêté préfectoral de travaux à réaliser sous quelques jours. Le préfet est chargé de son exécution et, en cas de défaillance du propriétaire, le préfet est responsable de la réalisation des travaux d'office. A noter : cette procédure permet l'application des dispositions relatives à la protection des occupants (suspension des baux et des loyers, hébergement, relogement).

Ces deux procédures d'urgence peuvent être suivies ou non d'une procédure d'insalubrité « ordinaire ».

Cas concrets

Coupure d'alimentation en eau potable, urgence sanitaire, un arrêté « L.1311-4 CSP » est généralement pris pour le rétablissement sous 48h ;

« Diogène », généralement un arrêté « L.1311-4 CSP » est pris pour procéder au nettoyage, débarrassage et à la désinfection du logement ;

Escalier dangereux, absence ou garde-corps dangereux, installation électrique dangereuse peuvent faire l'objet, au cas par cas, d'un arrêté « L.1311-4 CSP » ou d'un « L.511-19 CCH »



LE RÔLE DES COMMUNES

Repérer, évaluer les désordres au domicile et transmettre le rapport circonstancié sans délai à l'ARS (au plus tard dans les 15 jours) pour engager la procédure administrative adaptée :

Une visite du local est indispensable pour évaluer et caractériser les risques

Pour un « L.1311-4 CSP », le constat d'un agent non assermenté et non habilité par le préfet accompagné de la saisine du maire est suffisant⁽²³⁾.

Pour un « L.511-19 CCH », les constats sont réalisés par des agents habilités par le préfet et assermentés d'un SCHS⁽²⁴⁾, ou de l'ARS pour une commune sans SCHS.

Le rapport circonstancié est accompagné d'une demande d'intervention urgente

A noter : le rapport de la commune doit faire état des relations propriétaires occupants lorsque sont connues des situations de pression et de soumission de personnes vulnérables. Dans ces situations, la protection des occupants sera recherchée (⇒ prise d'un arrêté « L.511-19 CCH » privilégiée).

Dans tous les cas, la commune assure l'accompagnement des occupants afin d'éviter les ruptures sociales et d'assurer la continuité de l'accès aux droits :

Orientation vers les services sociaux ou vers un opérateur social le cas échéant ;

Contact du DAC⁽²⁵⁾ du département dans le cas des dossiers « Diogène » ;

Mobilisation du SIAO ou d'un opérateur pour des solutions d'hébergement.

(23) Pour le recours à la procédure « L.1311-4 du CSP », un constat établi par un agent ni habilité, ni assermenté est suffisant dès lors qu'il existe une saisine du maire.

(24) Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS).

(25) Les dispositifs d'appui à la coordination (DAC) - Ministère de la Santé, de la Famille, de l'Autonomie et des Personnes handicapées.

LE TRAITEMENT DES SITUATIONS D'INCURIE DANS L'HABITAT

L'incurie n'est pas en elle-même une infraction (la sanction ou la contrainte ne constituent pas une réponse durable sans accompagnement). Une approche globale et coordonnée, combinant pouvoirs du maire, expertise sanitaire de l'ARS le cas échéant et accompagnement social, afin de protéger la santé publique tout en respectant la dignité des personnes est nécessaire.

Le facteur de réussite : coopération entre commune, CCAS, ARS, professionnels de santé et préfecture.

Cas concret

Des voisins se plaignent car un occupant accumule des déchets et des objets dans son logement au point que l'odeur se diffuse dans tout l'immeuble. Ils signalent la présence de mouches et de nuisibles dans les parties communes. La situation crée un climat de tension, des conflits verbaux et une multiplication des appels auprès de vos services.



DÉFINITION ET ENJEUX

L'incurie

Elle correspond à une négligence importante et durable du logement ou de l'hygiène personnelle, pouvant créer des risques sanitaires et de sécurité pour l'occupant et le voisinage.

Le syndrome de Diogène

Il se traduit par :

- Une accumulation excessive d'objets et une incapacité à jeter ;
- Une désorganisation du quotidien et un déni de la situation.

Ces situations entraînent souvent :

- Déchets et encombrement,
- Isolement social,
- Risques sanitaires (nuisibles, manque d'hygiène),
- Risques de sécurité (incendie, passages bloqués),
- Parfois trop d'animaux (syndrome de Noé).

QUE DOIS-JE FAIRE EN TANT QUE COMMUNE ?

Face à une situation d'incurie signalée, le CCAS doit être sollicité pour une évaluation sociale à domicile pour faciliter la mise en relation et l'adhésion de la personne concernée, qui doit toujours être recherchée. La commune peut se rapprocher des professionnels de santé déjà impliqués le cas échéant ou d'un médecin psychiatre d'un centre médico-psychologique par exemple.

Nota bene : En cas de risque grave et immédiat (incendie, danger structurel, intoxication...), l'appel aux services de secours est justifié.

La commune établit un rapport de visite mentionnant les faits constatés, les risques en résultant, l'urgence d'une intervention le cas échéant et la nature des mesures à prendre.

Pour les cas les plus simples, la commune peut intervenir au titre des manquements aux règles sanitaires ou des pouvoirs de police générale détenus par le maire. Des mises en demeure peuvent être prises sur le fondement, notamment, des articles R. 1331-41 et R. 1331-43 du CSP (manquements aux règles d'hygiène).

ET DANS LES CAS LES PLUS EXTRÊMES AVEC DES RISQUES IMMÉDIATS ?

La commune doit saisir l'ARS qui mettra en œuvre une procédure de danger ponctuel imminent - article L. 1311-4 du CSP afin d'agir en urgence pour remédier à un danger ponctuel, indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer l'insalubrité d'un bien (cf. Fiche 7). En cas de non-exécution, une exécution d'office peut être engagée, avec recouvrement auprès de l'occupant. En parallèle de la mise en œuvre de la procédure d'urgence et des travaux pour enrayer les désordres, un suivi et un accompagnement de la personne devra être mis en place.

En fonction du département, différents dispositifs d'appui peuvent être mis en place (DAC, équipe opérationnelle mobile, protocole « Diogène » ...).

Cas concret

Un propriétaire occupant accumule des déchets putrescibles à l'intérieur de son logement entraînant des nuisances olfactives et une prolifération de rongeurs impactant notamment les habitations voisines. Après la mise en place d'un accom-

pagnement social avec l'appui du CCAS et une première mise en demeure du maire restée sans effet, l'ARS est saisie afin d'engager la prise d'un arrêté préfectoral prescrivant le déblaiement, le nettoyage et la désinsectisation dans un délai imparti.

Dans ce type de situation, un signalement au procureur de la République peut également être envisagé afin d'évaluer l'opportunité d'une mesure de protection juridique (curatelle, tutelle).

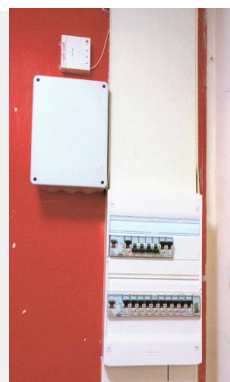
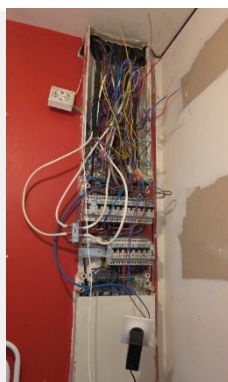
LES TRAVAUX D'OFFICE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

LES TRAVAUX D'OFFICE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux imposés pour supprimer un danger ou une situation d'insalubrité, l'autorité compétente (commune ou à défaut le préfet) peut les faire réaliser à sa place. Elle avance les frais nécessaires pour protéger les occupants et remettre le logement en sécurité. Une fois les travaux terminés, tous les coûts engagés sont réclamés au propriétaire défaillant, avec une majoration de 8 %.

Cas concrets

Un propriétaire n'a pas réalisé les travaux prescrits par un arrêté de mise en sécurité malgré plusieurs courriers de relance. Les risques pour les occupants persistent. La commune peut alors exécuter les travaux à sa place et recouvrer les frais engagés.



DANS QUELLE SITUATION L'AUTORITÉ PUBLIQUE PEUT-ELLE RÉALISER DES TRAVAUX D'OFFICE ?

Lorsqu'un propriétaire ou exploitant ne réalise pas les prescriptions (travaux et mesures) imposées par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité dans les délais impartis, l'autorité publique peut intervenir à sa place. Les dépenses engagées sont ensuite recouvrées auprès de ce dernier.

C'est une compétence, soit du maire, soit du préfet, selon les situations :

Le maire (ou le président d'intercommunalité) intervient pour les arrêtés de mise en sécurité (cf. fiche 6) ainsi que pour les arrêtés pour danger ponctuel imminent (cf. fiche 9) ;

Le préfet est compétent pour les arrêtés de traitement de l'insalubrité (cf. fiches 7 et 8).

QUE VÉRIFIER AVANT D'AGIR ?

L'arrêté fondant l'intervention doit être régulier et avoir été notifié au propriétaire ou exploitant concerné,

Il doit également être transmis au service du contrôle de légalité de la préfecture (pour les arrêtés du maire),

L'arrêté doit en outre préciser que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire et éventuellement, qu'une astreinte financière pourra être appliquée.

QUELLES AUTORISATIONS DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES ?

L'entrée dans les lieux est de droit pour exécuter un arrêté mais peut nécessiter une autorisation du juge des libertés et de la détention.

L'autorité qui réalise les travaux agit en tant que maître d'ouvrage public. Elle doit respecter :

Les règles d'urbanisme et d'utilisation du domaine public,

Les protections patrimoniales : dans ce cas, avis obligatoire des Architectes des bâtiments de France.

Les démolitions effectuées en application d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sont dispensées de permis de démolir (sauf zones protégées).

Les travaux sont réalisés selon les règles des marchés publics avec des procédures simplifiées en matière de publicité et de mise en concurrence en cas de procédure urgente.

COMMENT SE DÉROULE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX D'OFFICE ?

L'autorité publique agit à la place du propriétaire ou de l'exploitant pour assurer la réalisation des travaux prescrits. Elle peut prendre toutes les mesures nécessaires à la réalisation des travaux d'office. Elle avance l'ensemble des dépenses liées à cette intervention.

Hors procédure d'urgence, la commune peut bénéficier d'aides de l'Anah pour financer ces travaux d'office.

À l'issue de la réalisation des travaux d'office, un constat doit être établi par un agent habilité afin de vérifier la bonne exécution des travaux. Ce constat permet ensuite à l'autorité ayant pris l'arrêté initial de prononcer la mainlevée.

COMMENT RECOUVRIR LES SOMMES ENGAGÉES ?

L'autorité qui a fait exécuter d'office les mesures prescrites récupère auprès du propriétaire ou exploitant l'ensemble des dépenses qu'elle aura supportées.

Ces dépenses comprennent d'abord les coûts directement liés aux travaux réalisés ainsi que tous les frais exposés en qualité de maître d'ouvrage public tels que les assurances, les honoraires de frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle, ou d'expertise.

Elles incluent également les frais liés à la prise en charge des occupants (hébergement temporaire ou relogement).

D'autres coûts annexes peuvent être mis à la charge du propriétaire : par exemple, frais de publicité foncière, procédures administratives...

Enfin une indemnité forfaitaire supplémentaire correspondant à 8 % du montant total des dépenses sera ajoutée à la créance recouvrée (article L.543-2 du CCH).

Cas concret

Une commune fait réaliser des travaux de sécurisation sur un immeuble menaçant de s'effondrer. Les occupants sont relogés

temporairement. Les frais engagés par la commune, incluant les travaux et l'hébergement temporaire, majorés de l'indemnité

forfaitaire de 8 % sont récupérés auprès du propriétaire défaillant.

ANNEXE 1.

EXEMPLE DE COURRIER D'UN ALLOCATAIRE POUR MISE EN DEMEURE DE SON PROPRIÉTAIRE

NOM Prénom

Adresse

NOM

Adresse du propriétaire

Date :

Objet : mise en demeure pour travaux de mise aux normes de mon logement

Lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Le logement que vous m'avez donné en location situé à [adresse], ne satisfait pas aux conditions de décence exigées par l'art 6 de la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30

janvier 2002. Les désordres nécessitant des travaux sont les suivants :

(lister les différents désordres)

- ...

Ces problèmes ne relevant pas des réparations locatives, je vous demande donc de bien vouloir effectuer les travaux de mise en conformité du logement dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la présente, faute de quoi, je serais contrainte d'user des voies de droit dont je dispose en vertu de la loi.

Je vous saurais gré de me confirmer votre accord écrit et de me préciser la nature et la date de début des travaux, ainsi que la durée de réalisation.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Signature

ANNEXE 2.

EXEMPLE DE FICHE D'ÉVALUATION POUR LA PREMIÈRE VISITE RÉALISÉE PAR LA COMMUNE (SOURCE PDLHI 91)



Fiche Signalement Logement Indigne (SILI) Logement dégradé

Visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement Sanitaire de l'Essonne et/ou des décrets relatifs aux caractéristiques du logement décent : 2023-695 du 29/07/2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés 2002-120 du 30-01-2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Guide d'utilisation

1/ Contexte et objectif

Dès 2007, les acteurs en charge de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) en Essonne ont élaboré un document d'aide au signalement des situations d'habitat indigne, (la fiche SILI), à destination notamment des communes et des travailleurs sociaux.
Afin de tenir compte des évolutions réglementaires, les membres du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de l'Essonne (PDLHI) ont modifié le document en 2024.
Elle vise à :

1. Evaluer globalement les problèmes d'un logement, à partir d'un constat visuel au regard des critères réglementaires (désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), du décret N° 2023-695 du 29/07/2023, éventuellement du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et/ou du décret décence) mais aussi des problématiques d'air intérieur et de saturnisme (risque plomb) ;
2. Apprécier la situation en matière d'habitat indigne et/ou d'indécence ;
3. Envisager les démarches administratives, juridiques et techniques *ad hoc*.

2/ Où se procurer la fiche et qui peut l'utiliser ?

Cette fiche est diffusée exclusivement par le PDLHI via les services de l'Etat et la délégation de l'Essonne l'ARS Ile-de-France. Tout professionnel qui dans le cadre de ses missions est amené réaliser des visites à domicile (agents communaux, travailleurs sociaux, professionnels de santé, associations...) peut utiliser ce document en vue de signaler la situation.



Attention, elle doit être complétée après visite sur place et nécessite une objectivité dans le rapportage des désordres.
Elle ne doit pas être transmise aux occupants à des fins de remplissage par ces derniers.

3/ Points clés : comment remplir la fiche ?

Page 3

Où trouver l'invariant fiscal sur la taxe d'habitation ?

Section Coordonnées du locataire et du propriétaire :

- Compléter de manière précise y compris l'adresse du logement.
- Cocher la ou les case(s) pour chaque item ;
- Identifier la personne ayant réalisé la visite et signer le document.

Section synthèse :

- Partie à compléter lorsque la fiche SILI est intégralement remplie.
- La synthèse permet de donner l'orientation de la situation et avis au vu des désordres relevés.



Les désordres peuvent être cumulatifs, notamment « non décence », « infractions au RSD ou CCH ou CSP »

Penser à compléter les items « habitat indigne » qui permettront une orientation et un traitement facilité de la situation signalée.

Pages 4 à 6

Section 1 logement généralités

- Compléter de manière précise les caractéristiques générales du logement, son état d'occupation et sa surface
- Suroccupation : Textes CCH (pour les aides au logement) et le CSP

Section 2 à 6

- Cocher chaque case relative au désordre constaté
- Pour un désordre coché où apparaît « 4 » ajouter des commentaires si nécessaire afin d'être explicite
- Joindre si possible des photos
- Cocher la case « danger » sur les désordres où le risque est manifeste et est susceptible de présenter un danger imminent.

Page 7

Section 7 commentaires :

- Apporter tout élément complémentaire comme les démarches entreprises par l'occupant / le propriétaire.

4/ A qui l'adresser une fois complétée ?

Systématiquement et ce quelle que soit la/les cases cochée(s) :

- A la Délégation de l'Essonne de l'ARS Ile-de-France, service Santé Environnement, 9-13 avenue du Lac, 91000 EVRY-COURCOURONNES, qui a un rôle de centralisateur des signalements dans le cadre du PDLHI.

Si urgence sanitaire par courriel (fiche + rapport de constat avec photographies) :

ars-dd91-se@ars.sante.fr

Elle sera examinée et transmise, le cas échéant, au maire par exemple ou traitée directement par mise en œuvre d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

- En plus, à la Caf de l'Essonne, par voie postale : Caf 91 Pôle offre global de service - A l'attention des travailleurs sociaux - TSA 21 131 - 91013 EVRY cedex ou par mail :

logement-indigne@caf91.caf.fr, si la case non décence est cochée en première page de la fiche.

ORIENTATION DE LA SITUATION ET AVIS (ne préjuge en rien de la suite donnée) 1 au vu des désordres relevés (plusieurs cases peuvent être cochées)					
Non décence	Infractions RSD – CSP – CCH	Désordres structurels	Équipements communs	Air intérieur / plomb	Suroccupation
Oui ☒ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐

En fonction de la situation et dans certaines conditions, la Caf peut être amenée à :

- conserver l'aide au logement dans l'attente de la réalisation des travaux en cas d'infraction au décret décence.

- suspendre l'aide au logement en cas de risque manifeste.



Pôle de lutte contre l'habitat indigne de l'Essonne

Fiche SILI – logement dégradé

Version Avril 2024

Visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du Règlement

Sanitaire Départemental (RSD) de l'Essonne et/ou des décrets :

2023-695 du 29/07/2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

2002-120 du 30-01-2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Date visite :/...../.....	Visite effectuée par : Téléphone : Mail :	N° allocataire CAF / MSA : N° invariant fiscal ⁽¹⁾ :
Logement repéré	☐ Mairie ☐ Services sociaux ☐ Caf 91 ☐ Autre (précisez) :	
Occupant adresse	Nom : Prénom :	
	Adresse : N° Rue :	
Date d'entrée dans les lieux :/...../.....	Bâtiment : Entrée : Etage : ☐ Sous-sol	
	Code postal : Ville :	
	Téléphone :	
	Mail : @	
☐ Individuel ☐ Collectif ⁽²⁾ : ☐ Meublé Date de construction : ☐ <1949 ☐ Inconnue		
☐ Locataire ☐ Sous locataire ☐ Propriétaire ☐ Autre :		
☐ Propriétaire	Nom, Prénom : Tél :	
	Adresse :	
	Mail :	
☐ Mandataire	Nom du mandataire : Tél :	
☐ Syndic	Nom du syndic : Tél :	

SYNTHESE (à compléter à l'issue de la visite)

RESUME DES DESORDRES RELEVES CONCERNANT :	Le bâti	Oui ☐ Non ☐
	L'habitabilité, le confort, l'entretien	Oui ☐ Non ☐
	Les équipements électriques et de chauffage	Oui ☐ Non ☐
	Les sanitaires	Oui ☐ Non ☐
	L'humidité et l'aération	Oui ☐ Non ☐

ORIENTATION DE LA SITUATION ET AVIS (ne présage en rien de la suite donnée) :

au vu des désordres relevés (plusieurs cases peuvent être cochées)

Non décence	Infractions RSD – CSP – CCH	Désordres structurels	Equipements communs	Air intérieur / plomb	Suroccupation
Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐	Oui ☐ Non ☐

Ces désordres peuvent-ils amener à considérer le logement comme « **Habitat Indigne** » :

1- Correspondent-ils à un **local impropre à l'habitation** (CSP L1331-23 et R1331-17/18/19)

. Cave Oui ☐

. Comble impropre car problème lié à :

HSP ☐ Eclairage ☐ Ouverture ☐ Exiguïté ☐

Aménagement à usage d'habitation ☐

Solidité du plancher ☐

. Sous-sol impropre car problème lié à :

HSP ⁽³⁾ ☐ Eclairage ☐ Ouverture ☐ Exiguïté ☐

Aménagement à usage d'habitation ☐

2- Présentent-ils un risque manifeste pour la **santé** et/ou la **sécurité** des occupants ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, ces désordres :

a. Semble t-ils **graves** vu leur importance/leur ampleur ?

Oui ☐ Non ☐

b. Apparaissent-ils **nombreux ou multiples** ?

Oui ☐ Non ☐

c. Paraissent-ils constituer un **danger imminent** ?

Oui ☐ Non ☐

Signature et cachet le cas échéant :

(1) Voir guide d'utilisation (2) Indiquer, si connu, le nombre de logements (3) Hauteur sous plafond

1) LOGEMENT GENERALITES			
Superficie : m ²	Présence d'au moins une pièce de vie ⁽³⁾ de 9 m ² ou 20 m ³ : Oui ☐ Non ☐		
	Nombre de pièce(s) de vie(s) : Dont chambre(s) :		
	Nombre de pièces de service : salle(s) de bain : cuisine(s) / coin cuisine : WC :		
Bail écrit : Oui ☐ Non ☐	Montant du loyer :	DPE* annexé au bail : Oui ☐ Non ☐	
	Montant des charges :	Si oui quelle étiquette :	
	Montant aide au logement :	A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐	
Occupation du logement CSP article R1331-37 ou CCH L822-25			
Nombre d'adultes : Nombre d'enfants : Age des enfants :			
Surface minimale du logement (CCH) : 9 m ² pour une personne seule / 16 m ² pour un couple / 9 m ² par personne supplémentaire			
Surpeuplement / Suroccupation ☐ oui ☐ non Suroccupation du fait du bailleur ☐ oui ☐ non			
2) RELEVÉ DES DESORDRES SUR LE BATI (extérieur au logement, cave, grenier, partie commune) Cochez les cases			Danger
☐ Défauts de stabilité du bâti et/ou risque d'effondrement ou de chute de matériaux	CCH - L511-1 et suivants CGCT - 2212-2 Décence - 2.1/2.4	☐ Toiture affaissée ☐ Menace d'effondrement de la cheminée ☐ Rampe d'escalier en mauvais état ☐ Garde-corps en mauvais état ou absent ☐ Menace effondrement plafond, plancher	☐
☐ Dégradations extérieures au logement	RSD - 29.1/35/42 CSP - R1331-25/28/44/46/47 Décence - 2.1/2.2/2.4/2.6	☐ Infiltrations d'eau depuis l'extérieur ☐ Des murs : joints dégradés, fissures, ... ☐ De la toiture : tuiles déplacées, ... ☐ Des chéneaux ou gouttières et descentes ☐ Menuiseries (portes, fenêtres) en mauvais état : problème d'ouverture, d'infiltration, ⁽⁴⁾	☐
☐ Aspect général de l'environnement du logement :	CSP - R1331-40/41/43/46/50/51/52/53 (D1338-1)/54	☐ Présence de déchets ☐ Mauvais entretien des plantations ⁽⁴⁾	
☐ Si immeuble collectif (à partir de 2 logements)	CSP - R1331-46/50/51 CCH - R511-1 / L511-2	☐ Mauvais état des parties communes : escaliers, électricité, éclairage, local poubelles, ... ☐ Manque d'entretien des parties communes ☐ Dysfonctionnement de l'ascenseur ⁽⁴⁾	☐
3) RELEVÉ DES DESORDRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT ET A L'ORGANISATION DU LOGEMENT			Danger
☐ Superficies et/ou hauteurs insuffisantes dans les pièces de vie ⁽³⁾	CSP - R1331-20/23 Décence - 4	☐ Ne peut pas se mouvoir sans risque et aisément dans le logement ☐ Superficie < à 9 m ² ou 20m ³	
☐ Eclairage des pièces de vie	RSD - 40.1 CSP - R1331-21/22	☐ Absence d'ouverture sur l'extérieur ☐ Insuffisance d'éclairage naturel	

(3) pièces de vie : pièces principales destinées au séjour et au sommeil

(4) Préciser : localisation, description... Joindre si possible des photos

*DPE : diagnostic de performance énergétique

4) RELEVÉ DES DESORDRES APPARENTS EN INTERIEUR			Danger
☐ Présence d'humidité	CSP - R1331-34/44/47 Décence - 2.1/2.6	☐ Séjour ☐ Chambre(s) ☐ Salle de bain ☐ Wc ☐ Cuisine	☐
☐ Mauvais états	RSD - 35 CSP - R1331-44 Décence 2.1/2.2/2.4	Préciser l'état (écaillés, décollés, fissurés...) ⁽⁴⁾ ☐ Menace effondrement plafond, plancher ☐ Des fenêtres..... ☐ Des murs ☐ Du sol..... ☐ Du plafond.....	☐
☐ Problème de ventilation ⁽⁵⁾ (VMC, VMI, ventilations hautes et basses)	RSD - 40.1 CSP - R1331-26/34 Décence - 2.6	Préciser l'état (absente, insuffisante, obstruée) ⁽⁴⁾ ☐ Cuisine : ☐ Wc : ☐ Salle de bain.....	☐
☐ Risque de chutes :	CSP - R1331-46/50 Décence - 2.3	Indiquer l'état (absence, fragilité) ⁽⁴⁾ ☐ Escalier : ☐ Palier : ☐ Fenêtres : ☐ Rambarde : ☐ Garde-corps :	☐

5) RELEVÉ DES DESORDRES LIES AUX EQUIPEMENTS DU LOGEMENT			Danger
☐ Problème lié à l'installation électrique	RSD - 51 CSP - R1331-26/31 Décence 2.5/3.6	☐ Insuffisante : absence de prise dans certaines pièces, surcharge des prises ☐ En mauvais état d'usage et de fonctionnement ☐ Non sécurisée : fils volants, échauffements, branchements non adaptés, prises mal fixées ou arrachées. ⁽⁴⁾	☐
☐ Problème lié à l'installation gaz Date du flexible :	RSD - 52 CSP - R1331-66 à 78 Décence - 2.5	☐ En mauvais état d'usage et de fonctionnement ☐ Non sécurisé ⁽⁴⁾ ☐ Non conforme	☐
☐ Problème de fourniture d'eau potable	CSP - R1331-26/27 Décence - 3.2	☐ Absence ☐ Insuffisance (débit/pression) ☐ Non conforme (puits...)	☐
Moyen de production d'eau chaude sanitaire ☐ Gaz / fioul ☐ Electrique ☐ Autre :	CSP - R1331-26/29/30 Décence 2.5/3.4/3.5	☐ Absent ☐ Présent mais insuffisant : ⁽⁴⁾	☐
Moyen de chauffage ☐ Gaz / fioul ☐ Electrique ☐ Charbon / bois ☐ Autre :	CSP - R1331-26/32/33/66 à 78 Décence 2.5/3.1	☐ Absent ☐ Présent mais insuffisant ⁽⁴⁾ ☐ Utilisation chauffages d'appoint/mobiles ⁽⁴⁾	☐

(4) Préciser : localisation, description, Joindre si possible des photos

(5) **Ventilation** (ventilation mécanique contrôlée, ventilation mécanique insufflée) Les pièces de vie doivent avoir une ouverture donnant à l'air libre (type fenêtre, etc...) – Les pièces de service, cuisine, salle d'eau/de bain et toilettes doivent :
- Si dotées d'une fenêtre donnant sur l'extérieur, avoir un orifice d'évacuation de l'air vicié en partie haute. Pour les cuisines, entrée d'air en partie basse également
- En l'absence de fenêtre, elles doivent recevoir de l'air frais soit par une gaine dédiée, soit via une pièce autre dotée d'une entrée d'air frais type réglette (pièce de vie)

L'évacuation de l'air vicié s'effectuant par sortie en partie haute par extraction mécanique

☐ Confort d'été (régulation de la chaleur)	CSP - R1331-26/33	☐ Absence de système de régulation de la chaleur (<i>isolation thermique, volets, puits provençal, ventilation nocturne</i>)	
☐ Confort de sommeil (occultation de la lumière)	CSP - R1331-35	☐ Absence de moyen d'occultation de la lumière (<i>volets, stores, persiennes, rideaux...</i>)	
☐ Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion (<i>production eau chaude et/ou chauffage</i>)	RSD - 31.1/53.2/ 53.4 CSP - R1331-34/38/66 à 78/ L1331-4 Décence - 2.5,2.6	☐ Mauvais état des appareils et conduits ☐ Absence de ventilation basse ☐ Bouche d'aération obstruée ☐ Absence de ramonage et ou d'entretien annuel ☐ Défauts d'installation ⁽⁴⁾	☐
☐ Cuisine	CSP - R1331-29 Décence - 3.4	☐ Absente ☐ Insuffisante : ⁽⁴⁾	
☐ Salle de bain	CSP - R1331-30 Décence - 3.5	☐ Absente ☐ Insuffisante : ⁽⁴⁾	☐
☐ Toilettes (WC)	CSP - R1331-26/30 Décence - 3.5	☐ Absentes ☐ Communiquent avec la cuisine ☐ Extérieures au logement ⁽⁶⁾ : ☐ Sanibroyeur® ☐ Autre ⁽⁴⁾	☐
Evacuation des eaux usées : ☐ Raccordement individuel ☐ Raccordement collectif	RSD - 42, 43, 44 CSP - R1331-26/28 / L1331-1 Décence - 3.3	☐ Non raccordée ☐ Non entretenue ☐ Obstruction et/ou refoulement fréquents ⁽⁴⁾	☐
6) RISQUES PARTICULIERS			Danger
☐ Nuisible (cafards, rats, punaises de lit...)	CSP - R1331-45 Décence - Art 6 loi du 6/07/1989	Préciser lesquels :	☐
☐ Animaux en nombre	CSP - R1331-42/54	Préciser les espèces et le nombre :	
☐ Détecteur de fumée	CCH - R142-2 CCH - R142-3	☐ Absence ☐ Dysfonctionnement	
☐ Présence de produits inflammables et explosifs (par ex : bouteille de gaz)	CSP - R1331-38 CCH - L511-2	Précisez le type et la quantité :	
☐ Accumulation de détritus / Objets	CSP - R1331-41	Précisez (photos) ⁽⁴⁾	
☐ Risques liés à la présence de plomb accessible ou à une possible pollution de l'air intérieur	CSP - R1331-24/26/34/44/47 Décence - 2.4/2.6	☐ Logement d'avant 1949 + peintures dégradées ☐ Constat de Risques d'Exposition au plomb ⁽⁷⁾ positif avec présence d'enfants mineurs ou femme enceinte ☐ Moisissures, champignons, traces d'humidité ☐ Autre ⁽⁴⁾ En lien éventuellement avec ☐ certificat médical ☐ des problèmes de santé exprimés par les occupants	☐

(4) Préciser : localisation, description, Joindre si possible des photos

(6) Préciser si réservé au logement ou commun

(7) Obligatoire pour tout logement d'avant 1949 mis en location après le 12 août 2008

☐ Confort d'été (régulation de la chaleur)	CSP - R1331-26/33	☐ Absence de système de régulation de la chaleur (isolation thermique, volets, puits provençal, ventilation nocturne)	
☐ Confort de sommeil (occultation de la lumière)	CSP - R1331-35	☐ Absence de moyen d'occultation de la lumière (volets, stores, persiennes, rideaux...)	
☐ Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion (production eau chaude et/ou chauffage)	RSD - 31.1/53.2/ 53.4 CSP - R1331-34/38/66 à 78/ L1331-4 Défence - 2.5,2.6	☐ Mauvais état des appareils et conduits ☐ Absence de ventilation basse ☐ Bouche d'aération obstruée ☐ Absence de ramonage et ou d'entretien annuel ☐ Défauts d'installation ⁽⁴⁾	☐
☐ Cuisine	CSP - R1331-29 Défence - 3.4	☐ Absente ☐ Insuffisante : ⁽⁴⁾	
☐ Salle de bain	CSP - R1331-30 Défence - 3.5	☐ Absente ☐ Insuffisante : ⁽⁴⁾	☐
☐ Toilettes (wc)	CSP - R1331-26/30 Défence - 3.5	☐ Absentes ☐ Communiquent avec la cuisine ☐ Extérieures au logement ⁽⁶⁾ : ☐ Sanibroyeur® ☐ Autre ⁽⁴⁾	☐
Evacuation des eaux usées : ☐ Raccordement individuel ☐ Raccordement collectif	RSD - 42, 43, 44 CSP - R1331-26/28 / L1331-1 Défence - 3.3	☐ Non raccordée ☐ Non entretenue ☐ Obstruction et/ou refoulement fréquents ⁽⁴⁾	☐
6) RISQUES PARTICULIERS			Danger
☐ Nuisible (cafards, rats, punaises de lit...)	CSP - R1331-45 Défence - Art 6 loi du 6/07/1989	Préciser lesquels :	☐
☐ Animaux en nombre	CSP - R1331-42/54	Préciser les espèces et le nombre :	
☐ Détecteur de fumée	CCH - R142-2 CCH - R142-3	☐ Absence ☐ Dysfonctionnement	
☐ Présence de produits inflammables et explosifs (par ex : bouteille de gaz)	CSP - R1331-38 CCH - L511-2	Précisez le type et la quantité :	
☐ Accumulation de détritus / Objets	CSP - R1331-41	Précisez (photos) ⁽⁴⁾	
☐ Risques liés à la présence de plomb accessible ou à une possible pollution de l'air intérieur	CSP - R1331-24/26/34/44/47 Défence - 2.4/2.6	☐ Logement d'avant 1949 + peintures dégradées ☐ Constat de Risques d'Exposition au plomb ⁽⁷⁾ positif avec présence d'enfants mineurs ou femme enceinte ☐ Moisissures, champignons, traces d'humidité ☐ Autre ⁽⁴⁾ : En lien éventuellement avec ☐ certificat médical ☐ des problèmes de santé exprimés par les occupants	☐

(4) Préciser : localisation, description, Joindre si possible des photos

(6) Préciser si réservé au logement ou commun

(7) Obligatoire pour tout logement d'avant 1949 mis en location après le 12 août 2008

ANNEXE 3.

MODÈLE DE PV EN CAS D'INFRACTION AU RSD OU AU CSP

À L'ATTENTION DES MAIRES (SOURCE PDLHI 91)



PROCÈS VERBAL DE CONSTATATION APRÈS MISE EN DEMEURE

Modèle de procès verbal de constatation après mise en demeure

COMMUNE :
SERVICE
Tél. :
Mail :

PROCÈS VERBAL DE CONSTATATION N° Année-n° PV

RESPONSABLES PRÉSUMÉS :

Personne physique : NOM Prénom contrevenant(e) né(e) le date, lieu de naissance et pays, demeurant à : adresse complète (si nécessaire) gérant(e) de la SCI ci-après

Et/ou

Personne morale :

Dénomination société (SIRET : N° Siret), représenté par son Directeur Général NOM Prénom et dont le siège social est : Adresse Siège Social

Sur le territoire de la ville de Nom ville, Dénomination société est représenté par l'agence de dénomination agence sise adresse agence et dont NOM Prénom est le directeur.

NATURE DES INFRACTIONS

- 1) Infraction à l'article XX du Code de la santé publique :
Descriptif succinct du constat de l'infraction menant au PV
NATINF : XXX – INTITULE DU CODE NATINF
- 2) Infraction à l'article XX du Code de la santé publique :
Descriptif succinct du constat de l'infraction menant au PV
NATINF : XXX – INTITULE DU CODE NATINF
- 3) Infraction à l'article XX alinéa Y de l'arrêté préfectoral du 10 avril 1980 pris en application de l'article L1311-1 du Code de la santé publique, portant Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) du NOM DÉPARTEMENT :
Descriptif succinct du constat de l'infraction menant au PV
NATINF : 3671 – NON RESPECT D'UN REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL
- 4) Infraction à Autres textes concernés – exemple Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
Descriptif succinct du constat de l'infraction menant au PV
NATINF : 6032 – VIOLATION D'UNE INTERDICTION OU MANQUEMENT A UNE OBLIGATION ÉDICTÉE PAR DÉCRET OU ARRÊTÉ DE POLICE POUR ASSURER LA TRANQUILLITÉ, LA SÉCURITÉ OU LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

Je soussigné, NOM Prénom, technicienne territoriale faisant fonction d'inspecteur de salubrité auprès du Service Communal de la ville de XXX, dûment habilité par le Préfet et assermenté en date XX assermentation par le Tribunal Judiciaire de XXX, Agissant conformément aux articles L.1311-1, L.1312-1, L.1312-2 & L.1422-1 du Code de la santé publique,

OU

Je soussigné, Madame / Monsieur NOM Prénom, maire ou maire-adjoint de la commune de XX, agissant en qualité d'Officier de Police Judiciaire au titre de l'article 16 du Code de procédure pénale

Relatons les faits suivants :

Le date visite à heure début visite,

(si avec un autre agent ville) Accompagné de Madame / Monsieur NOM Prénom et qualité des personnes présentes,

Nous nous présentons au logement de Madame / Monsieur NOM Prénom occupant situé au X^{ème} étage de l'immeuble sis adresse à ville dont le bailleur est désignation bailleur.

La visite s'effectue en présence de Madame / Monsieur NOM Prénom occupant qui nous invite à rentrer dans son logement et de Madame / Monsieur NOM Prénom et qualité des personnes présentes

CONTEXTE

Cette inspection a pour but de vérifier l'exécution de la mise en demeure datée du date MED (N/réf : XX) envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception et distribuée le date AR à désignation propriétaire.

En effet, lors d'une première visite du logement le date 1^{ère} visite, il avait été constaté les désordres suivants :

- Descriptif du 1^{er} constat en rapport avec l'infraction

Ainsi la mise en demeure du date MED, enjoignait le propriétaire de réaliser les mesures suivantes pour supprimer les désordres :

- Injonction MED en lien avec l'infraction

CONSTATATIONS ET CONTRAVENTIONS :

Le date visite, soit après l'expiration du délai accordé par la mise en demeure, je/nous constatons les faits décrits ci-après :

1) TITRE DE L'INFRACTION (descriptif succinct du constat)

Descriptif complet du dernier constat ayant mené à la prise du PV avec des références à des photos s'il en existe.

Si infraction RSHS

Cela contrevient aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés prévues à la section III du chapitre Ier du titre III du livre III du Code de la santé publique, notamment son article XXX qui prévoit :

« texte de l'article cité. »

2) TITRE DE L'INFRACTION (descriptif succinct du constat)

Descriptif complet du dernier constat ayant mené à la prise du PV avec des références à des photos s'il en existe.

Si infraction RSD

Ce fait contrevient à l'article XX alinéa Y de l'arrêté préfectoral du 10 avril 1980 pris en application de l'article L1311-1 du Code de la santé publique, portant sur le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) du NOM DÉPARTEMENT qui prévoit :

« texte de l'article cité. »

3) **TITRE DE L'INFRACTION** (descriptif succinct du constat)

Descriptif complet du dernier constat ayant mené à la prise du PV avec des références à des photos s'il en existe.

Si infraction autres textes

Ce fait contrevient à l'article XX alinéa Y de [texte concerné] qui prévoit :

« texte de l'article cité. »

CONCLUSION :

Les faits décrits ci-dessus constituent :

⇒ **X contraventions de la quatrième classe**, en vertu de l'article R.1312-14 du Code de la santé publique qui dispose :

« La violation des interdictions ou le manquement aux obligations édictées par les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés prévues à la section III du chapitre Ier du titre III du livre III du code de la santé publique sont punis par une amende de 4ème classe. »

⇒ **X contraventions de la troisième classe** en vertu de l'article 7 du décret n°2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du Code de la santé publique qui dispose :

« Le fait de ne pas respecter les dispositions des arrêtés pris en application des articles L. 1 ou L. 3 ou L. 4 [devenus L.1311-1] du Code de la santé publique dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986 est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe. »

⇒ **X contraventions de la deuxième classe** en vertu de l'article R.610-5 du Code Pénal qui dispose :

« La violation des interdictions ou le manquement aux obligations édictées par les décrets et arrêtés de police sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 2e classe. »

PIÈCES JOINTES :

Dossier photographique (X page)

Rapport de visite établi par XXX le date, suite à la visite du logement localisation logement réalisée le date visite

Avons rédigé le présent procès-verbal en deux exemplaires dont un pour être transmis à Monsieur l'Officier du Ministère Public de XX,

et l'avons clôturé le date clôture PV.

Nom Rédacteur
Grade rédacteur
Fonction rédacteur



TRANSMISSION DU PROCÈS VERBAL À L'OFFICIER DU MINISTÈRE PUBLIC

Modèle de courrier de transmission du PV à l'OMP

IMPORTANT pour optimiser le traitement du dossier :

- ✉ Indiquer **LHI** en grosses lettres sur l'enveloppe du courrier postal
 - ✉ Utiliser France Transfert pour un envoi unique par mail de toutes les pièces du dossier, en indiquant **LHI** dans l'objet du message
- ✉ : dipn91-em-omp@interieur.gouv.fr

Monsieur l'Officier du Ministère Public
Près le Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes
Commissariat de Police
Boulevard de France-Georges Pompidou
91000 EVRY-COURCOURONNES

Référence dossier : **Commune - adresse**

Nature du dossier : Contravention

Codes natinf :

- XXX – INTITULE DU CODE NATINF
- XXX – INTITULE DU CODE NATINF
- XXX – INTITULE DU CODE NATINF

Monsieur l'Officier du ministère public,

J'ai l'honneur de vous transmettre pour instruction le procès-verbal établi **par mes soins**/par mes services le ***date de rédaction*** au ***adresse du logement/immeuble***

Merci de bien vouloir m'informer du numéro que vous aurez attribué à ce dossier

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'Officier du ministère public, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
NOM Prénom

PJ : **Rapport de visite initial**
Courriers de mise en demeure
Accusés de réception des lettres recommandées de mise en demeure
Rapport de visite de contrôle
Procès-Verbal
Relevé de propriété

Mise à jour juin 2026

ANNEXE 4.

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÈGLES D'HYGIÈNE GÉNÉRALE À RESPECTER DANS LES LOGEMENTS

Thématique	Contenu concerné	Références réglementaires
Revêtements, gros ouvrages et bâti	Caractéristiques des revêtements, des ouvrages et du bâti	Articles R.1331-14, R.1331-15 et R.1331-25 du CSP
Équipements du logement	Salle de bain, chauffage, alimentation en eau, ventilation, etc.	Articles R.1331-26 à R.1331-36 du CSP
Locaux propres à l'habitation	Caractéristiques des locaux d'habitation	Articles 40 à 40-4 du RSD (nouveau décret à venir)
Utilisation des locaux	Suroccupation, utilisation dangereuse, nuisances, aération, chaleur, déchets, animaux, etc.	Articles R.1331-37 à R.1331-42 du CSP
Entretien des locaux	Propreté, étanchéité, prolifération de nuisibles, etc.	Articles R.1331-43 à R.1331-45 du CSP
Bâtiments, parties communes et abords	Utilisation et entretien des bâtiments, parties communes, gestion des déchets, plantations dangereuses, etc.	Articles R.1331-46 à R.1331-54 du CSP
Dispositions particulières	Logements meublés ou garnis, hébergement collectif, hébergements touristiques (dimensions, sanitaires, sécurité, etc.)	Articles R.1331-55 à R.1331-65 du CSP

ANNEXE 5.

LES POUVOIRS DE POLICE SPÉCIALE DU MAIRE

(MISE EN SÉCURITÉ DES LOGEMENTS)

Constat des désordres par le Maire ou par un expert auprès du tribunal administratif.

Danger qualifié non imminent lors de la visite Procédure ordinaire <i>art L 511-1 du CCH et suivants</i>	Danger qualifié urgent lors de la visite Procédure d'urgence <i>art L.511-19 du CCH</i>
Le maire adopte une phase contradictoire avec le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel immobilier de l'immeuble avant la prise un arrêté Phase contradictoire : - Le maire envoie au propriétaire de l'immeuble concerné un courrier recommandé avec accusé de réception informant le propriétaire de la situation du danger, et l'invite à réaliser les travaux nécessaires mentionnés pour mettre le bâtiment en conformité. Délai laissé aux personnes pour faire part de leurs observations est d'1 mois minimum (2 mois pour le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic lorsque les désordres concernent les parties communes). À l'issue du délai imparti, le maire notifie au propriétaire un arrêté de mise en sécurité (procédure ordinaire) assorti d'un délai, avec hébergement des occupants si nécessaire, et possibilité d'appliquer une astreinte administrative. L'arrêté de mise en sécurité est publié au fichier immobilier. Constat de la réalisation ou non réalisation des travaux une fois le délai échu. Travaux réalisés => arrêté de mainlevée qui met fin à la mesure d'interdiction. Il revient au propriétaire de procéder à la publication de la mainlevée au service de publicité foncière. Pas de réponse du propriétaire ou refus d'exécuter les travaux => le maire peut se substituer au propriétaire et réaliser d'office les travaux. Ces frais seront recouvrés comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales.	Une situation d'urgence se caractérise par la nécessité d'une intervention immédiate pour prévenir un danger grave pour la santé, la sécurité, ou la vie. Un danger imminent ou manifeste, fait évoluer très rapidement des désordres. À réception du rapport de ses services ou de l'expert, le maire prend un arrêté de mise en sécurité « procédure urgente » assorti d'un délai court (< 1 mois) mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux conservatoires pour garantir la sécurité des occupants ou des tiers (évacuation de l'immeuble si besoin). Constat par le maire de la réalisation ou non réalisation des prescriptions de l'arrêté. Travaux réalisés par le propriétaire (danger imminent levé) => le maire prend acte de la réalisation des travaux, et notifie au propriétaire la prise d'un arrêté de mainlevée qui met fin à la mesure d'interdiction. Un arrêté dit ordinaire peut être pris si les mesures n'ont pas mis fin durablement au péril/danger. Travaux non réalisés dans le délai imparti => le maire fait exécuter les travaux d'office aux frais du propriétaire. Ces frais seront recouvrés comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales.

RESSOURCES

Guide de l'AMF à disposition des élus un guide pratique pour les accompagner, ministère de la Ville et du Logement, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), 2023 :

→ [« Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne »](#)
 [Un nouveau guide pour accompagner les élus](#)

Lutter contre l'habitat indigne Le pouvoir des maires »,

Brochure pratique à l'usage des élus : connaître, repérer, agir du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, septembre 2023,

→ [Lutter contre l'habitat indigne Le pouvoir des maires.pdf](#)

Pages habitat du site de l'Agence régionale de santé

→ [« Habitat indigne : quels sont vos droits et qui peut vous aider Île-de-France ? | Agence régionale de santé Île-de-France »](#) et [Habitat indigne : quels sont les risques pour la santé et les solutions pour mieux agir ? | Agence régionale de santé Île-de-France](#)

Guide de bonnes pratiques pour la réalisation des inspections de logements insalubres en Seine-Saint-Denis, 2024

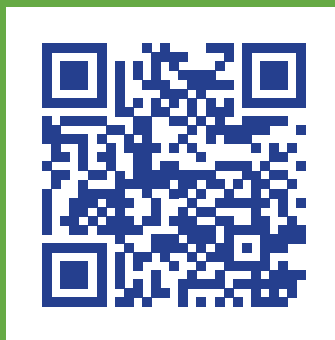
→ [Guide de bonnes pratiques pour les visites d'inspection en vue d'une procédure d'insalubrité en SDD.pdf](#)

NOTES

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal purple lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Plus d'informations sur
iledefrance.ars.sante.fr

