

- GUIDE A L'USAGE DES MAIRES -

Département de la Meuse

Lutte contre l'habitat indigne



JANVIER 2019



Introduction

La résorption de l'habitat indigne est devenue une priorité pour les pouvoirs publics ces dernières années.

Sont concernés : les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements ou les bâtiments dans lesquels ils sont situés et dont l'état expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique et/ou à leur santé.

Cette lutte s'appuie sur des outils juridiques, instaurés principalement suite à la loi relative à la solidarité et le renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, en matière de traitement de l'insalubrité, du saturnisme, du péril, des hôtels meublés dangereux, de protection du droit des occupants et sur des outils opérationnels et financiers adaptés aux situations rencontrées.

La loi ENL du 13 juillet 2006 a prévu qu'un volet spécifique « habitat indigne » figure dans les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, instaurés conjointement par l'État et le Conseil Général.

C'est ainsi que, dans le département de la Meuse, le 5ème PDALPD a mis en place des actions visant au repérage et à la résorption de l'habitat indigne, comme par exemple :

- la création d'outils de détection des situations d'habitat indigne dans le département ;*
- la mise en place d'une plate-forme inter-service opérationnelle de traitement de ces situations ;*
- la mise en place d'un observatoire nominatif des logements indignes ;*
- l'organisation des journées d'information à destination des partenaires et du public ;*
- la diffusion d'un document de type charte d'engagement destiné à tous les professionnels intervenant à domicile, aux élus pour affirmer cette lutte comme une cause départementale.*

Notre plate-forme départementale de lutte contre l'« Habitat Dégradé » fonctionne donc depuis le 1er janvier 2009, avec comme membres permanents, les services de l'État, ceux de l'ARS, du Conseil général, de la CAF et de la MSA et certains membres invités selon les besoins.

La plate-forme intervient dans la lutte contre l'habitat dégradé. Ce terme d'habitat dégradé n'est pas un terme juridique, mais correspond à un élargissement de la notion parfois jugée trop rigide de l'habitat indigne, englobant les notions de non-décence, d'insalubrité, de bâtiment menaçant ruine, de manquement à l'hygiène (RSD), de précarité énergétique, mais également en incluant l'amélioration de la sécurité ou la mise aux normes de confort des logements et les situations qui, laissées en l'état, pourraient conduire à se détériorer.

C'est dans ce cadre qu'a été élaboré ce guide à destination des maires, afin de clarifier vos responsabilités, de mettre à votre disposition des outils afin de repérer et diagnostiquer ces situations, et de vous informer des principaux leviers à votre disposition. Néanmoins, la plate-forme reste à la disposition des élus en termes de conseil et d'accompagnement.

Il convient également de préciser que la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, élargit les missions de l'ANAH à la lutte contre l'habitat indigne qui devient la priorité absolue de l'agence.

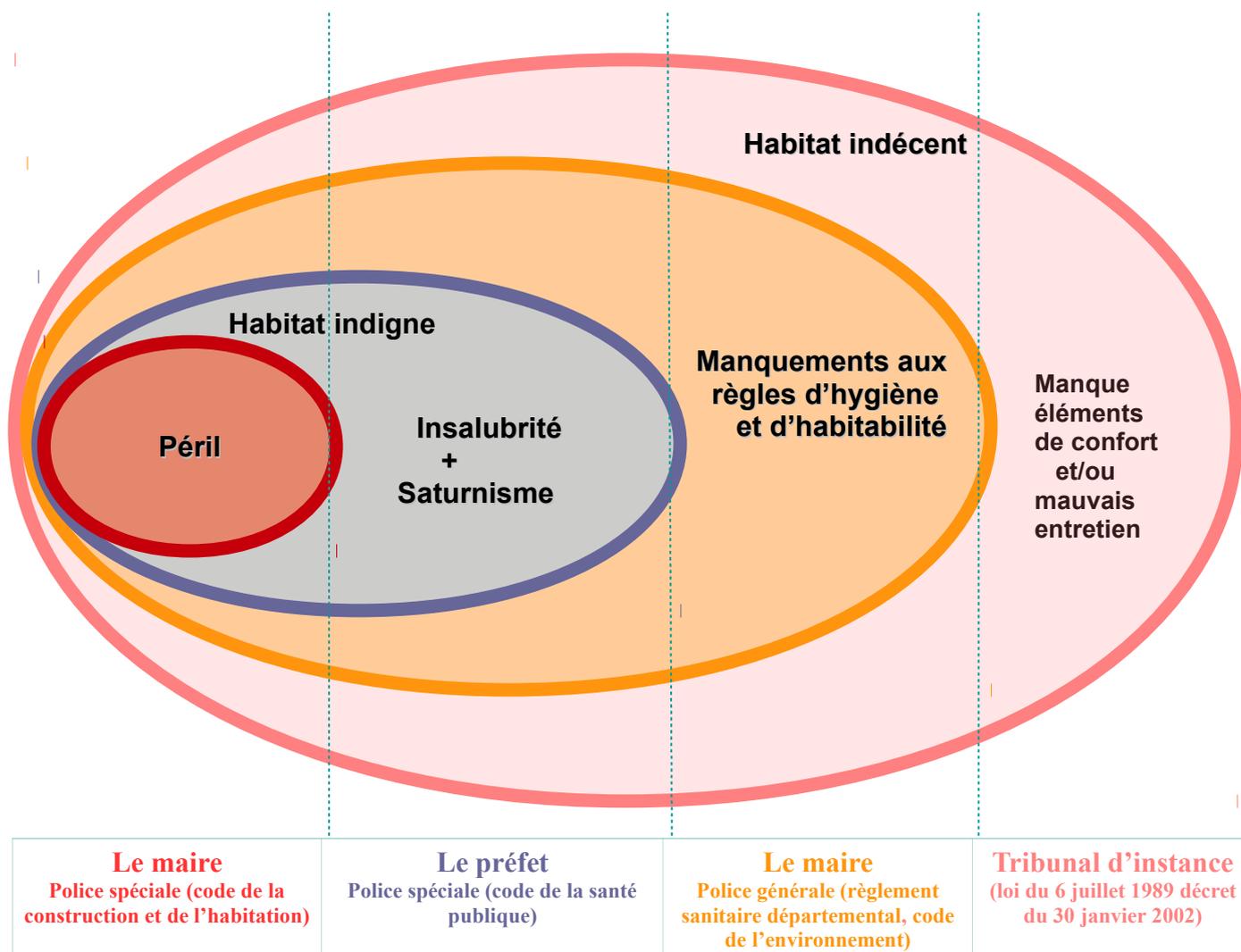
Cette ambition se traduit par des moyens financiers et un repérage des habitats indignes intégré à toute étude pré-opérationnelle des actions programmées, selon l'instruction du 31 décembre 2007, et par des aides majorées destinées aux propriétaires spécifiques à l'habitat indigne.

Enfin, il faut rappeler que l'autorité publique (mairie, EPCI et préfet) peut réaliser d'office les travaux prescrits en cas de défection des propriétaires ou du syndicat de copropriétaires, la collectivité pouvant avancer la quote-part demandée aux co-propriétaires « mauvais payeurs » et se recouvrir ensuite auprès d'eux.

Qui fait quoi ?

L'habitat indigne, une compétence partagée

C'est la qualité des désordres constatés qui détermine
l'autorité compétente pour intervenir :



Cumul de procédures



Il peut arriver qu'un logement présente à la fois des signes d'insalubrité (danger pour la santé des occupants) et de péril (danger pour la sécurité des occupants). **Il faudra alors mener de front les deux procédures pour mettre fin à l'insalubrité du logement et au péril.**

Sommaire

	Avant propos
Fiche n° 1	Plate-forme de traitement des signalements
Fiche n° 2	Procédure d'alerte de l'habitat présumé indigne Procédure schématisée Fiche de signalement
Fiche n° 3	Visite et évaluation de l'état du logement
Fiche n° 4	Définitions et procédures relatives à l'habitat
Fiche n° 5	Manquements à l'hygiène et à la salubrité (RSD)
Fiche n° 6	Accumulation de déchets
Fiche n° 7	Danger sanitaire ponctuel (danger imminent)
Fiche n° 8	Les procédures de Péril
Fiche n° 9	Les procédures d'insalubrité
Fiche n° 10	Les mesures de lutte contre le saturnisme
Fiche n° 11	Le logement non décent
Fiche n° 12	Accès et maintien en logement
Fiche n° 13	Intervention de l'ANAH sur l'habitat indigne

ANNEXES

Annexe n° 1	Adresses et contacts utiles
Annexe n° 2	Rapport d'enquête habitat du maire
Annexe n° 3	Entretien du logement et réparations locatives
Annexe n° 4	Principales dispositions réglementaires
Annexe n° 5	Chauffage et ventilation dans le logement
Annexe n° 6	Manquements au RSD (modèles types)
Annexe n° 7	Accumulation de déchets (modèles types)

Les principales motivations des plaintes et signalements en habitat dégradé	<ul style="list-style-type: none">▪ Humidité, moisissures▪ Problème de chauffage▪ Incapacité des locataires à occuper les logements dans de bonnes conditions
Rôle du maire	<p>En matière de traitement et de prévention de l'habitat dégradé, le maire est un acteur incontournable pour observer, signaler et agir. Il représente un relai de proximité pour le repérage et le signalement de situation d'habitat potentiellement indigne et peut devenir le médiateur pour la gestion de différends d'ordre privé. De part ses pouvoirs de police générale et de police spéciale, le maire dispose d'outils d'intervention qu'il doit utiliser sous peine d'engager sa responsabilité et celle de la commune. Toutefois, son action ne doit pas être isolée. En effet, les réponses juridiques à apporter pour prévenir et traiter les situations d'habitat dégradées peuvent être associées avec celles apportées par une pluralité d'acteurs.</p>
Objectif du guide	<p>Ce guide a pour objectifs d'informer les maires sur leur cadre d'intervention et leur permettre de mieux :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Identifier la chaîne des acteurs intervenant dans le domaine de la prévention et du traitement de l'habitat dégradé,▪ Maîtriser les différentes procédures,▪ Se positionner et agir dans le domaine du traitement de l'habitat dégradé.
Bon à savoir	<p>Ce guide a été élaboré par le groupe de travail départemental de lutte contre l'habitat indigne (DDT, ARS DT 55, Conseil Général, CAF et MSA).</p>

Fiche n° 1

Plate forme de traitement des signalements d'habitat présumés indignes

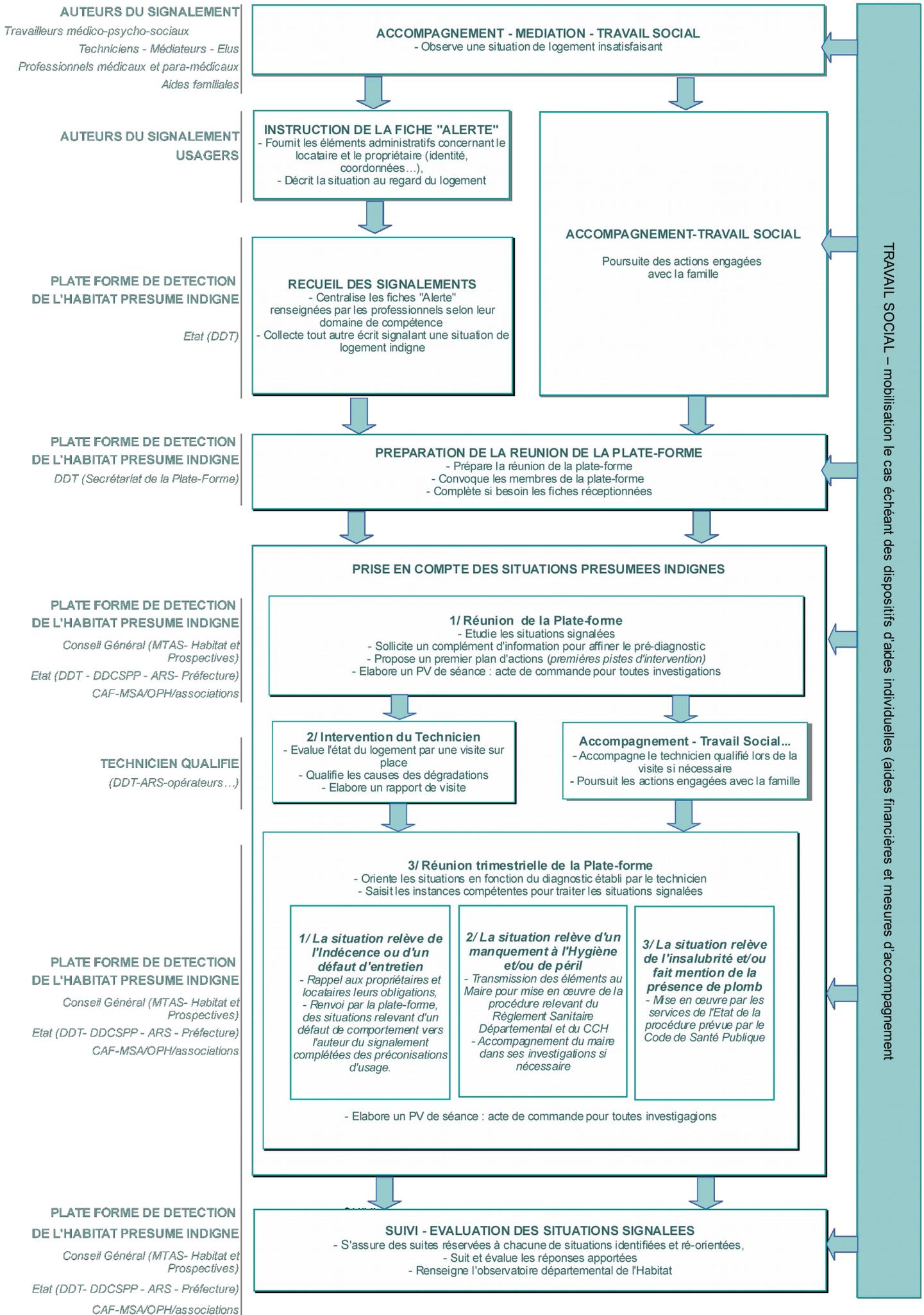
Définition	<p>La plate-forme de lutte contre l'habitat dégradé est l'instance formelle permettant une concertation et mobilisation de tous les acteurs concernés par cette problématique.</p> <p>La plate-forme garantit une prise en compte de toutes les situations signalées d'habitats présumés indignes, dégradés ou énergivore, quelque soit le support d'alerte utilisé (courrier, courriel, fiche de signalement, rapport de visite).</p> <p>Les plans d'actions préconisés et leurs suivis feront l'objet d'un PV de séance lequel constituera l'acte de commande pour toutes les investigations.</p>
Composition	<ul style="list-style-type: none">• Direction Départementale des Territoires• Agence Régionale de Santé – Délégation Territoriale de la Meuse• Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations• Conseil Général de la Meuse -Direction de la Solidarité• Conseil Général de la Meuse – Habitat et Prospectives• Caisse d'Allocations Familiales• Mutualité Sociale Agricole <p>Sur invitation, tout acteur pouvant contribuer à la compréhension de la situation et/ou la résolution des suites à donner.</p>
Pilotage	Comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
Animation	Direction Départementale des Territoires
Fonctionnement	<p>A chaque séance, la plate-forme :</p> <ul style="list-style-type: none">• Etudie les situations signalées, quelque soit le support d'alerte utilisé ;• Sollicite un complément d'information pour affiner le pré-diagnostic ;• Propose un plan d'actions ;• Saisit les instances compétentes pour traiter des situations signalées et qualifiées ;• Elabore un PV de séance : acte de commande pour les suites à donner ;• S'assure des suites réservées à chacune des situations identifiées et réorientées.
Périodicité	Réunion trimestrielle
Contact	<p>Direction Départementale des Territoires – Service SUH Parc Bradfer – 14 rue Antoine Durenne – CS 10501 55012 Bar le Duc cedex Secrétariat : 03 29 79 93 64 ddt-habitatdegrade@meuse.gouv.fr</p>

Fiche n°2

Procédure d'alerte de l'habitat présumé indigne

Définition	La fiche de signalement s'adresse à toutes les personnes qui se rendent au domicile de ménages et qui souhaitent signaler des conditions d'habitation potentiellement indignes, dégradées.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">▪ Identifier les situations présumées indignes▪ Apporter une réponse aux situations signalées▪ Traiter les situations d'indignité▪
Territorialité	Département
Auteurs du signalement	Toutes personnes susceptibles d'observer une situation d'habitat présumé indigne dont en particulier : <ul style="list-style-type: none">▪ des travailleurs médico-psycho-sociaux ;▪ des techniciens ;▪ des aides familiales ;▪ des médiateurs ;▪ des élus ;▪ des professionnels médicaux et para-médicaux ;
Fonctionnement	L'auteur du signalement instruit la fiche de signalement au vu des éléments dont il dispose. <ul style="list-style-type: none">▪ il apporte les éléments motivant le signalement et le cas échéant les démarches effectuées préalablement par l'occupant pour améliorer sa situation ;▪ il fournit les éléments administratifs concernant le locataire et le propriétaire (identité, coordonnées...) ;▪ il apporte des précisions sur les actions engagées avec le ménage concerné ;▪ il renseigne les indicateurs d'alerte (qualité du bâti, sanitaires, chauffage et ventilation, entretien et environnement...) après visite du logement ;
Procédure de saisine	L'auteur du signalement adresse à la plate-forme départementale de lutte contre l'habitat dégradé, la fiche alerte complétée avec ou sans l'accord du locataire et/ou du propriétaire.
Contact	Direction Départementale des Territoires – service SUH Parc Bradfer – 14 rue Antoine Durenne – CS 10501 – 55012 Bar le Duc cedex Mme REMY HAURAY : 03 29 79 93 64 ddt-habitatdegrade@meuse.gouv

PROCEDURE D'ALERTE DE L'HABITAT PRESUME INDIGNE



Fiche «Logement»

Identification de l'instructeur :

NOM – Prénom :

Date de visite :

Qualité :

Coordonnées de la structure :

Degré d'adhésion du ménage :

← Positif
Moyen
Négatif →

Identification de l'occupant:

Locataire Propriétaire Occupant

NOM – Prénom :

Age : Situation familiale :

Nombre d'enfants mineurs dans le logement :

Situation professionnelle :

Organisme de Sécurité Sociale :

CAF MSA Autre (préciser) :

Revenus mensuels du ménage :

Charges mensuelles de chauffage :

Logement:

Adresse du logement : n° étage :

Nom de la voie :
.....

Commune :
.....

☎
.....

Année de construction :

Année d'acquisition/ Date d'entrée :

Type de logement :

Nombre de personnes dans le logement :

Aides au logement :
.....

Coordonnées du propriétaire (si différent de l'occupant) :

NOM – Prénom :

Adresse : ☎

OBSERVATIONS DANS LE LOGEMENT

Absence de fenêtre(s) dans une/des pièce(s)

Précisez :

Nécessité d'allumer en permanence

Précisez :

les sols, murs, plafonds sont dangereux (par ex :
risque d'effondrement

Précisez :

Présence de fils électriques dénudés

Escaliers et fenêtres non sécurisés et dangereux

Absence d'eau courante

Absence d'eau chaude

Absence de douche ou baignoire

Absence de toilettes à l'intérieur du logement

Présence de fuites d'eau

Présence de tâche d'humidité de moisissure

Précisez :

Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau

Autres :

Précisez :

Quel type de chauffage :

.....

Absence de chauffage

Si ou dans quelle(s) pièce(s) :

.....

Chauffage défectueux

Chauffage d'appoint :

Précisez :

Factures d'énergie excessives

Précisez :

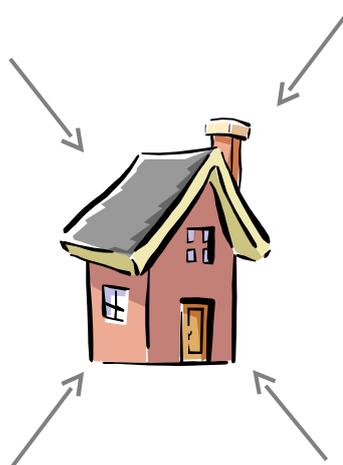
Accumulation de déchets

Nuisances olfactives (par la présence
d'animaux, par des remontées d'eau usagées)

Précisez :

Présences d'insectes - rongeurs

Précisez :



Pour les locataires

Fiche n°3

Evaluation de l'état d'un logement (1/5)

Rencontrer les personnes et « négocier »

Parce qu'une démarche amiable sera toujours plus rapide et efficace qu'une procédure judiciaire ou administrative, il est recommandé de toujours privilégier

la médiation et la conciliation

entre l'occupant et le propriétaire du logement, dans le respect des droits et devoirs de chacun et des textes en vigueur ;

Cette possibilité qu'ont les parties de convenir d'un arrangement amiable doit être

rappelée à chaque étape de la procédure : lors de la réception de la réclamation, à l'occasion des entretiens individuels, pendant la visite du logement et même au cours de la procédure administrative.

Les démarches à mener

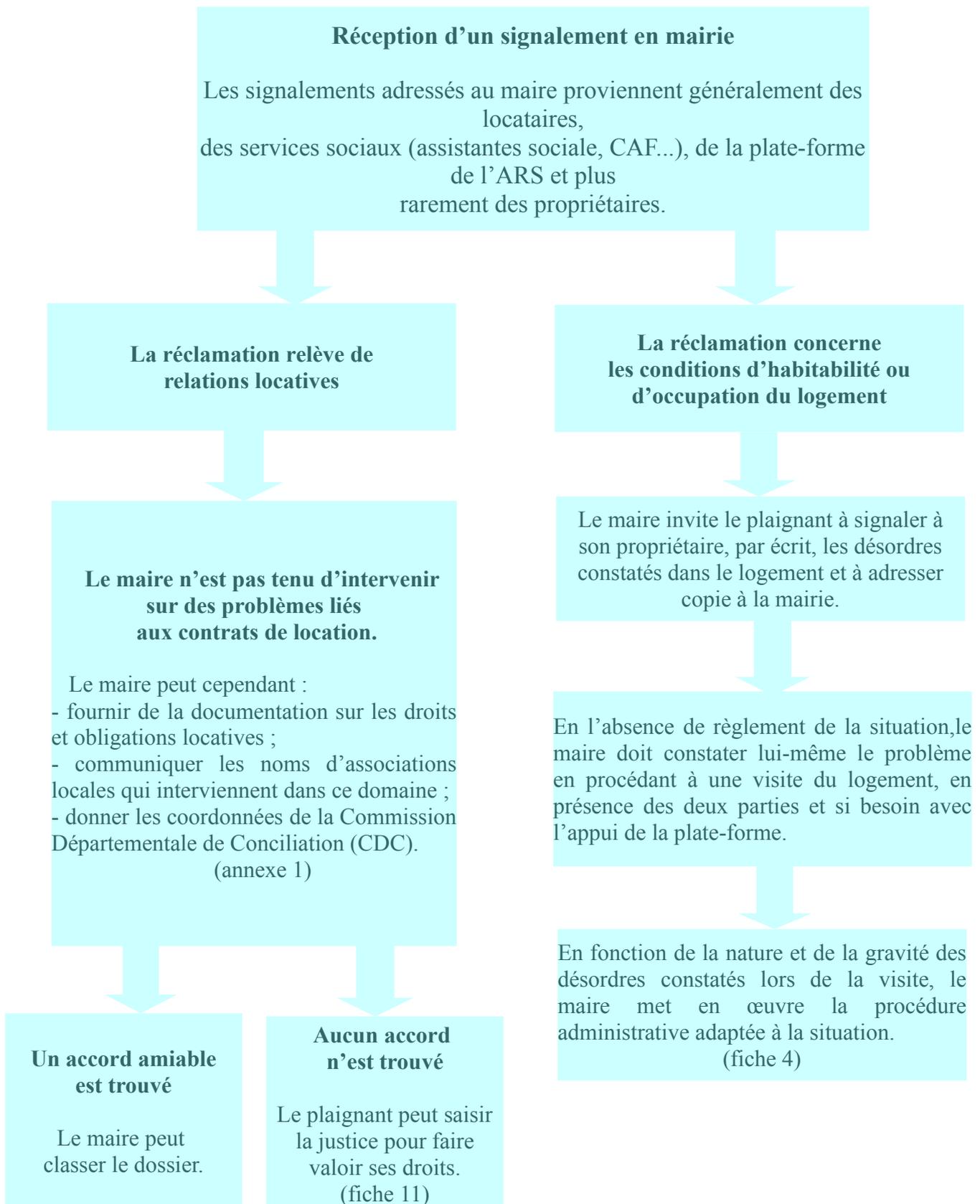
- Convenir d'un rendez-vous avec le plaignant. Il est conseillé que le propriétaire assiste à cette visite. Celle-ci ne peut avoir lieu sans l'accord de l'occupant. En cas de refus d'accès dans le logement par l'occupant, la visite doit alors être autorisée par le juge judiciaire des référés suite à une demande du maire en ce sens ;
- Dégager les causes visuelles de dégradation à qualifier via le rapport d'enquête (annexe2) ;
- Rédiger un rapport de visite en s'appuyant sur le Règlement Sanitaire Départemental ;
- Engager la procédure nécessaire conformément aux fiches (5, 6 ou 8)



Envoyer copie du dossier à
DDT – Plate-forme « habitat dégradé »
Unité Politiques de l'Habitat
14, rue Antoine Durenne – CS 10501
55012 BAR LE DUC cedex
Secrétariat : 03 29 79 93 64
ddt-habitatdegrade@meuse.gouv.fr

Fiche n°3

Evaluation de l'état d'un logement (2/5)



Fiche n°3

Evaluation de l'état d'un logement (3/5)

Visite du logement

Un logement doit protéger des accidents et des intoxications

- installations électriques sécurisées ;
- appareils à combustion correctement conçus et entretenus pour éviter les risques (notamment d'intoxication au monoxyde de carbone) ;
- revêtements intérieurs entretenus pour éviter tout risque lié aux peintures au plomb ;
- construction équipée et entretenue pour éviter les chutes (fenêtres, escaliers, balcons).

Un logement doit être bien dimensionné bien organisé et bien éclairé

- surface et volume suffisants (9m² par pièce principale et 7 m² par chambre sous 2,20 m de hauteur) ;
- éclairage naturel suffisant ;
- communication aisée entre les pièces ;
- pas de communication directe entre les WC et la cuisine.

Un logement doit protéger les occupants (froid, infiltrations, humidité, bruit...)

- fondations solides ;
- charpente solide et couverture étanche ;
- murs sains.

Un logement assure une température suffisante

- chauffage adapté et suffisant ;
- chauffage sans risque pour la santé avec des charges maîtrisées.

Un logement qui respire

- ventilation générale et permanente en bon état de fonctionnement ;
- grilles de ventilation régulièrement nettoyées et entretenues.

Des abords agréables

- espaces extérieurs sûrs et entretenus

Un logement doit permettre l'hygiène des personnes et la propreté des locaux

- alimentation en eau potable et chaude ;
- équipements sanitaires : lavabo, évier, WC, douche/baignoire ;
- évacuation des eaux usées conforme ;
- évacuation des déchets satisfaisante .



Objectifs poursuivis lors de la visite

Rencontrer l'occupant et Le propriétaire du logement

La visite du logement est le moment propice pour proposer une médiation et négocier les bases d'un accord amiable.

Le fait que le maire se rende sur place permet de faire prendre conscience au propriétaire de la gravité de la situation et de reconnaître les nuisances et les troubles subis par l'occupant.

C'est aussi l'occasion de rappeler à l'occupant et au propriétaire du logement, leurs droits et devoirs respectifs.

Déterminer la nature et la gravité des désordres constatés dans le logement

A l'issue de la visite, le maire doit avoir fait les constats lui permettant d'apprécier l'état du logement en remplissant le rapport d'enquête habitat (annexe 2).

Il doit être capable de déterminer si le traitement de la réclamation relève de simples difficultés locatives (problème de décence), de l'exercice de ses pouvoirs de police de maire (manquements au RSD, procédure de péril, déchets, accumulation) ou de la compétence du Préfet (insalubrité, risque sanitaire ponctuel pour la santé).

La plate-forme reste à la disposition du maire en matière de conseil et d'accompagnement

Bien anticiper et préparer la visite

Visiter un logement, c'est entrer dans l'intimité des personnes.

En principe, le contrôle du logement doit se limiter à un strict examen technique du bâti, mais il arrivera très souvent que le maire doive également faire face à la situation sociale de l'occupant et/ou aux rapports conflictuels qu'il entretient avec son propriétaire.

D'un point de vue pratique, il est conseillé de :

- inviter le propriétaire et les occupants ;
- se rendre sur place accompagné de l'adjoint délégué à l'habitat, d'un conseiller municipal ou d'un agent des services techniques ;
- se munir du matériel adéquat (grille de visite (annexe 2), lampe torche, appareil photos, mètre...) ;
- se munir du Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse (RSD) et de l'annexe 3 « entretien du logement et réparations locatives.

Si la situation est tendue,
Le maire peut rappeler que la visite ne concerne que le bâti et que les relations locatives relèvent de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ou du juge.

Principaux points à surveiller une fois sur place :

Ces éléments sont responsables de 95 % des réclamations :

- la ventilation (attention toute particulière pour les pièces de service : salle de bains, cuisine et toilettes) ;
- les installations de chauffage (périodicité de l'entretien, ramonage des conduits, dispositif de ventilation de la pièce), sans oublier les chauffages d'appoint (notamment au pétrole – à déconseiller vivement et gaz) ;
- la sécurité de l'installation électrique (différentiel 30 mA) ;
- les infiltrations : examen attentif des toitures, des cheminées et des murs ;
- le fonctionnement des installations d'assainissement et d'adduction d'eau ;
- les dispositifs de retenue des personnes tels que les gardes corps, escaliers et balcons (exemple : pour les fenêtres situées à l'étage et dont la base est inférieure à 90 cm du sol, des protections sont obligatoires).

Choix de la procédure

A l'issue de la visite, le maire doit avoir fait les constats lui permettant d'apprécier l'état général du logement.

Cela peut lui permettre de déterminer la procédure à mettre en œuvre (voir fiche 4).

Il faut savoir que l'essentiel des réclamations liées à l'habitat dégradé relève de manquements aux règles minimales d'hygiène et de sécurité fixées dans le Règlement Sanitaire Départemental. **Autrement dit, 95 % des réclamations relèvent de la compétence du maire.**

- **lorsque le maire a des doutes sur la qualification des désordres constatés dans le logement, il peut solliciter la plate-forme « habitat dégradé » afin d'obtenir un avis au vu de la grille de visite qu'il a remplie.**
- **si la situation nécessite un accompagnement social en complément des travaux de mise aux normes du logement, le maire peut contacter le travailleur social de secteur (annexe 1).**
- **si l'état du logement nécessite une action au titre du code de la santé publique, le maire doit solliciter sans délai l'intervention de l'ARS via la plate-forme « habitat dégradé » (risque imminent pour la santé, habitat insalubre, logement installé dans une cave ou des combles, locaux impropres par nature à l'habitation, sur-occupation manifeste du fait du propriétaire...)**

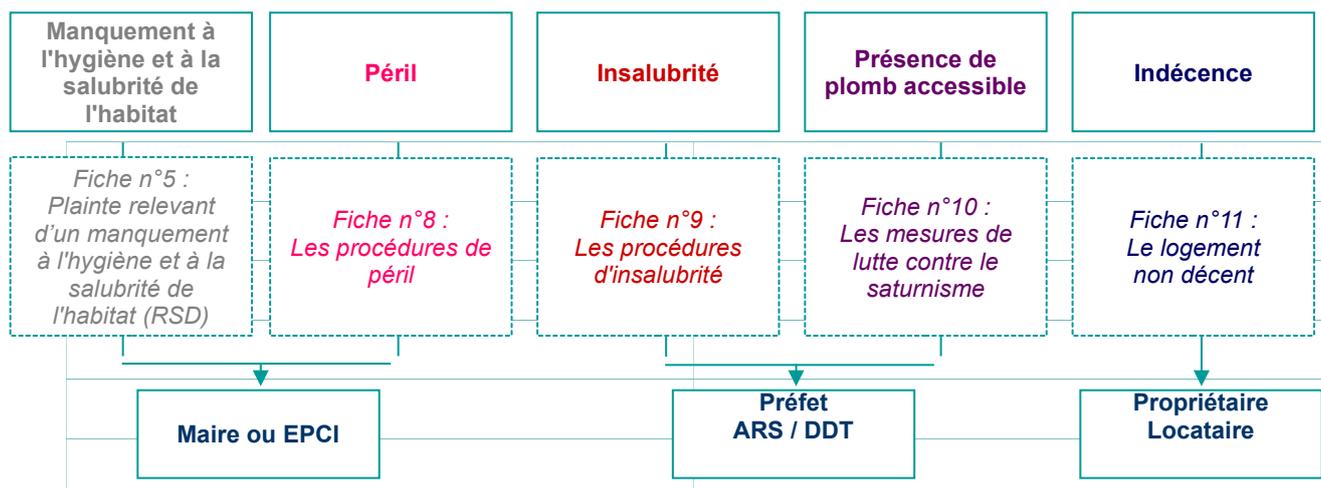


Quelque soit le stade de la procédure, il est bon de rappeler à l'occupant et au propriétaire qu'ils ont la possibilité d'éviter la mise en œuvre de l'action publique en convenant d'un arrangement amiable.

Fiche n°4

Définitions et procédures relatives à l'habitat (1/3)

<p>Définitions</p>	<p>L'article 84 de la loi MoLLE du 25 mars 2009 définit l'habitat indigne comme l'ensemble de situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements expose leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés. La notion de logement indigne recouvre différentes catégories de situations de déni au droit du logement, portant atteinte à la dignité humaine : logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible, immeubles menaçant ruine, habitat précaire, locaux suroccupés, locaux impropres à l'habitation (caves,..). Le traitement de telle situation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.</p> <p>Dans les cas de manquement à l'hygiène et à la salubrité de l'habitat, pour lesquels un rappel des droits et des devoirs des locataires et propriétaires est nécessaire, les réglementations, les procédures et les services compétents sont différents et les maires sont les acteurs privilégiés des dispositifs à mettre en œuvre.</p>
<p>Outils juridique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, • loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004, loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE) du 25 mars 2009, • ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ratifiée par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL), • ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.
<p>Procédures</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procédures à mettre en œuvre et intervenants concernés selon les situations



Fiche n°4

Définitions et procédures relatives à l'habitat (2/3)

<p>Logements indécents</p>	<p>Les caractéristiques du logement décent sont établies par le décret du 30 janvier 2002 qui précise qu'un tel logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et qu'il doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.</p> <p>Un logement indécents n'est pas automatiquement insalubre, alors qu'un logement insalubre ou présentant des manquements à l'hygiène ou à l'habitabilité est indécents.</p> <p>L'indécence d'un logement relève d'un rapport de droit privé bailleur/locataire. Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire une mise en conformité, sans remettre en cause la validité du bail en cours. Seul le juge judiciaire est compétent pour statuer sur le caractère décent d'un logement.</p>
<p>Manquements à l'hygiène et à la salubrité de l'habitat</p>	<p>Les règles d'hygiène sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) pris par arrêté préfectoral du 24 avril 1980 modifié en application de l'ancien code de la santé publique. Elles reposent sur les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des locaux d'habitation et assimilés, de leurs équipements et de leurs dépendances. A ce titre, le RSD s'attache aux manquements à la salubrité, sans gravité ou ponctuels, que le responsable soit le propriétaire bailleur, le locataire ou le propriétaire occupant, que le logement soit occupé ou vacant.</p> <p>Dans le cadre de son pouvoir de police générale que lui confère l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire est tenu d'intervenir afin de veiller à la salubrité de sa commune. A ce titre, il appartient aux maires d'instruire un certain nombre de plainte relevant directement de ses pouvoirs de police générale.</p>
<p>Logements insalubres</p>	<p>Les procédures d'habitat insalubre (remédiable ou irrémédiable) sont réglementées par les dispositions du Code de la Santé Publique. Elles se déploient pour un logement, un immeuble, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'ilôts qui constitue, soit par lui-même (bâti vétuste et dégradé), soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité (locaux impropres à l'habitation : sous-sols, caves, pièces sans fenêtres, suroccupation), un danger pour la santé des occupants ou des voisins.</p> <p>La lutte contre l'habitat insalubre étant une compétence de la DT ARS, elle est chargée de mettre en œuvre les procédures adaptées à la situation.</p>
<p>Présence de plomb accessible</p>	<p>Lorsqu'un logement, insalubre ou non, présente des peintures ou des anciennes tuyauteries dégradées contenant du plomb, il y a un risque d'accessibilité au plomb notamment pour les populations à risque que sont les jeunes enfants et les fœtus via les femmes enceintes. En cas d'intoxication saturnine ou de signalement d'un risque d'accessibilité au plomb dans un logement, les mesures d'urgence sont mises en œuvre par le Préfet (ARS/DDT), auquel il appartient d'inciter la famille à consulter un médecin, de prescrire les travaux et d'obliger le propriétaire à les réaliser et, au besoin, de les faire exécuter d'office.</p>

Fiche n°4

Définitions et procédures relatives à l'habitat (3/3)

Immeubles menaçant ruine	<p>Les immeubles menaçant ruine relèvent de la police du maire fondée sur les articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. La procédure de péril concerne tout élément bâti (murs, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble). Les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. Ils doivent par ailleurs être liés à des facteurs non naturels, c'est-à-dire qu'ils doivent trouver leur origine dans une déficience de l'immeuble lui-même, ou d'un immeuble voisin, ou encore dans toute construction, telle que des éléments de voirie ou de réseaux. Le bâtiment peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins, ou toute personne susceptible de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble.</p>
Hôtels meublés dangereux	<p>Les hôtels meublés dangereux relèvent également de la police du maire. Le maire a en effet la possibilité de faire procéder à des visites de contrôle des Etablissements Recevant du Public afin de vérifier si les règles de sécurité applicables en matière de risques de panique et d'incendie sont respectées. Il appartient alors à la commission de sécurité de visiter les lieux et d'établir un procès-verbal sur la conformité ou non de l'établissement à ces règles de sécurité et sur les mesures devant être prescrites. Lorsque la commission relève des anomalies, le maire prend un arrêté mettant en demeure l'exploitant de réaliser les travaux demandés par la commission de sécurité, dans un délai précis, cohérent avec la nature des mesures demandées. En cas de nécessité, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. A défaut d'exécution dans le délai précisé dans l'arrêté de mise en demeure, le maire procède d'office aux travaux prescrits.</p>
Equipements communs des immeubles collectifs d'habitation	<p>Lorsque des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement (art. L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-11 du Code de la Construction et de l'Habitation).</p>

Fiche n° 5

Manquement à l'hygiène et à la salubrité de l'habitat

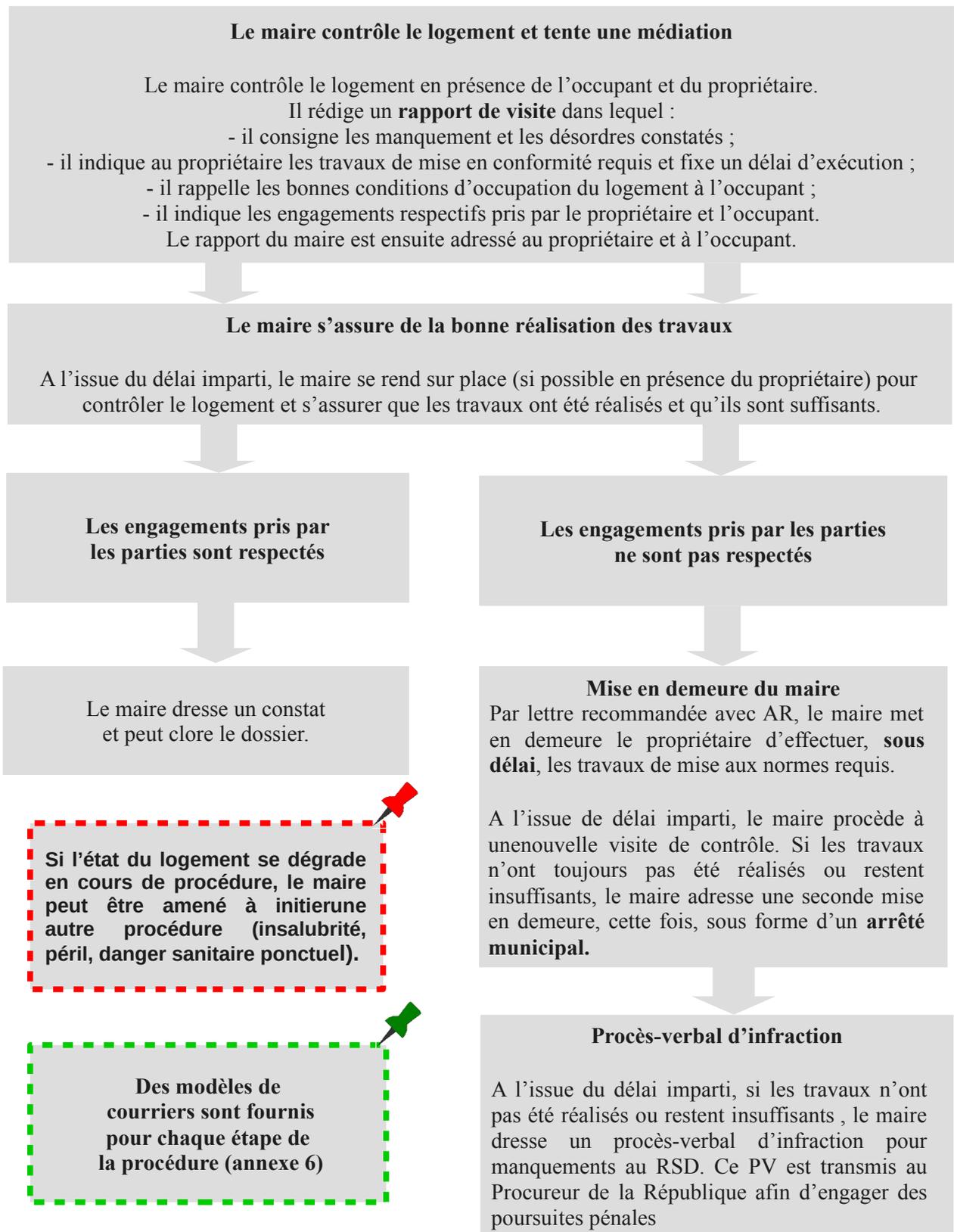
Règlement Sanitaire Départemental (RSD) 1/2

Champ d'application du RSD	Le Règlement Sanitaire Départemental s'applique à la construction, l'aménagement et l'équipement des bâtiments qui ne sont pas visés par les règles générales de construction, et donc à tout aménagement de tout local d'habitation. Le titre II du RSD définit les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.
Autorité Compétente	Le maire est chargé de veiller au respect des règles minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité figurant dans le RSD de la Meuse .
Fondement juridique	Article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales : « <i>La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques</i> ». Article L.1421-4 du code de la santé publique : « <i>Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène (...) pour les habitations, leurs abords et dépendances.</i> »
Définition	Malgré un gros oeuvre solide et sain, un logement peut comporter des défauts sources de gêne, voire de nuisances, pour les occupants. Ces manquements représentent la majeure partie des cas d'habitat indigne. Exemple : ventilation absente ou défectueuse, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance du chauffage, installation électrique défectueuse, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles....
Procédure à mettre en oeuvre	Dans un premier temps : privilégier la médiation Généralement, les solutions à apporter ne nécessitent pas de gros travaux et il ne s'agit que rarement de situations d'urgence caractérisées par un danger pour la santé et la sécurité. La médiation est donc la démarche à privilégier pour résoudre les litiges liés au non respect du RSD. Dans un second temps : mettre en oeuvre la procédure administrative Si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux de mise aux normes, ou si ces derniers s'avèrent insuffisants, le maire doit mettre en oeuvre la procédure de police administrative. Même à ce stade, il est recommandé de tenter une conciliation à chaque étape de la procédure.
Bon à savoir	Le RSD est consultable et téléchargeable depuis le site Internet de la Préfecture de la Meuse : www.meuse.gouv.fr (« Politiques publiques/habitat, construction, accessibilité »). Attention aux versions papiers conservées en mairie et qui ne sont pas forcément à jour... Contrairement aux autres procédures (accumulation de déchets, insalubrité, péril), le maire ne peut pas ordonner l'exécution d'office des travaux de mise en conformité : le non respect du RSD est simplement puni d'une amende de 450 euros (contravention de 3ème classe), sur saisie du Procureur de la République.

Fiche n°5

Manquement à l'hygiène et à la salubrité de l'habitat

Règlement Sanitaire Départemental (RSD) - 2/2



Fiche n°6

Accumulation de déchets dans le logement, ses dépendances et ses abords (1/2)



Il s'agit d'une présentation synthétique de la procédure

Autorité compétente :	Le maire intervient au titre de ses pouvoirs de police générale, du Règlement Sanitaire Départemental et du code de l'environnement.
Fondement juridique :	<p>Article 23-1 du Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse : « Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni débris, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident. »</p> <p>Article L.541-3 du code de l'environnement : « Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur des déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé ».</p>
Définition :	<p>L'accumulation de déchets peut constituer une source de nuisances pour les voisins (odeurs nauséabondes, aspect visuel), mais aussi générer un risque sanitaire (pollution de l'environnement, prolifération de vermine et rongeurs) et augmenter les risques d'incendies ou d'accidents.</p> <p>Le recours à cette procédure doit être justifié : il faut s'assurer que les déchets sont bien abandonnés ou déposés contrairement aux prescriptions légales et au règlement de service de collecte des déchets ménagers.</p>
Bon à savoir :	<p>Le plus souvent, ces situations sont révélatrices d'une détresse des personnes : un accompagnement social et psychologique est à envisager en parallèle, notamment avec le Centre Médical Psychologique (CMP).</p> <p>Le propriétaire du logement doit être informé des désordres constatés (il peut saisir le tribunal d'instance).</p> <p>La Société Protectrice des Animaux (SPA) peut également intervenir si des animaux sont menaçants ou en danger. Si le nombre d'animaux est très important les services vétérinaires (DDCSPP) peuvent être interpellés.</p> <p>Lorsque l'accumulation est si anormale qu'elle en devient dangereuse, le maire peut adresser son rapport de visite à l'ARS qui, par délégation du Préfet de département, met en oeuvre la procédure de « danger sanitaire ponctuel » inscrite dans le code de la santé publique (<i>fiche 7</i>).</p>

Fiche n°6

Accumulation de déchets dans le logement, ses dépendances et ses abords (2/2)

Le maire visite les lieux et met en demeure l'occupant

Si l'occupant accumule une quantité anormale de déchets dans le logement, ses dépendances et/ou ses abords, le maire en fait état dans son **rapport de visite**.

Le maire adresse **un courrier de mise en demeure** (en recommandé avec AR - annexe 7) qui :

- rappelle les anomalies constatées dans le logement ;
- fixe la liste des mesures à prendre pour rétablir la propreté et l'hygiène ;
- détermine un délai d'exécution ;
- précise que l'occupant peut présenter ses observations écrites ou orales dans **un délai d'un mois** et se faire assister par un conseil ou un mandataire.

Si la situation nécessite un accompagnement social, le maire peut contacter les services sociaux.

Le maire vérifie que les mesures prescrites ont été réalisées

A l'issue du délai imparti, et en l'absence de traitement social, le maire procède à une seconde visite du logement afin de s'assurer que les mesures d'enlèvement des déchets et de nettoyage ont bien été réalisées.

L'occupant a effectué les mesures prescrites

Le maire peut clore le dossier

Aucune mesure n'a été prise ou elles sont insuffisantes

Si la situation ne s'est pas améliorée, le maire prend un **arrêté d'exécution de travaux d'office motivé** qui indique les voies et délais de recours.

Dans un arrêté, le maire peut :

- ordonner l'exécution d'office des mesures prescrites en lieu et place de l'occupant et à ses frais. L'arrêté mentionne le jour d'intervention et éventuellement le nom de la société de nettoyage mandatée.
- obliger l'occupant à remettre au comptable public une somme correspondant au montant des mesures prescrites (grâce à la consignation, la commune a la garantie de se faire rembourser des fonds avancés par elle pour l'exécution d'office).

Les travaux seront réalisés en présence d'un représentant de la commune et de préférence, en présence d'un officier de police judiciaire (pour limiter les conflits).

Si l'occupant fait obstacle à la visite en refusant l'accès à son logement, le maire doit saisir en référé le tribunal de grande Instance pour appuyer une demande de concours desorces de police et un serrurier (cela s'applique également aux Propriétaires occupants).



il s'agit d'une présentation synthétique de la procédure

<p>Autorité compétente :</p>	<p>Le Préfet édicte l'arrêté, mais c'est le maire qui, au nom de l'Etat, est chargé de son exécution.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article L.1311-4 du Code de la Santé Publique : <i>« En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'Etat dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre ».</i></p>
<p>Situations pour lesquelles le maire doit contacter l'ARS :</p>	<p>Risque d'intoxication au monoxyde de carbone : présence d'appareils de combustion suspects (installation de chauffage ou de production d'eau chaude, chauffage d'appoint) et/ou occupants incommodés (maux de tête...).</p> <p>Risque d'intoxication au plomb (saturnisme) : l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, les peintures sont dégradées et présence de mineurs.</p> <p>Accumulation anormale de déchets : l'accumulation a atteint un tel degré qu'elle en présente un danger imminent pour la santé publique.</p> <p>Installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution.</p>
<p>Bon à savoir :</p>	<p>Une situation peut être qualifiée « d'urgente » alors même qu'elle existe depuis longtemps (on ne devient responsable qu'à partir du moment où on a connaissance du danger).</p> <p>Le délai moyen d'intervention est de 24 à 48 heures. La commune peut effectuer d'office les mesures prescrites par l'arrêté préfectoral, sans mise en demeure préalable ni saisie du juge des référés.</p> <p>Les occupants du logement ne bénéficient d'aucune protection particulière, car il s'agit de mesures provisoires et urgentes. Il faudra mettre en oeuvre une autre procédure administrative pour mettre fin aux désordres de manière durable et définitive (manquements au RSD, péril, insalubrité...).</p>
<p>Aspect financier :</p>	<p>Lorsque le maire ordonne l'exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté préfectoral, la commune doit faire l'avance des frais. Ces derniers seront ensuite réclamés au propriétaire négligeant par un titre de perception, dont le recouvrement se fait comme en matière de contributions directes.</p> <p>Sous réserve de remplir certaines conditions, la commune peut demander le bénéfice du Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU). Ce fonds apporte un financement aux communes qui prennent en charge soit le relogement d'urgence, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.</p>

Le maire transmet son rapport de visite à l'ARS

Si le maire constate que le logement présente un risque grave et imminent pour la santé des occupants, il transmet sans délai son rapport de visite à l'ARS.

Le rapport doit énumérer les règles d'habitabilité et d'hygiène non respectées, indiquer les risques encourus, l'urgence de l'intervention et la nature des mesures à prendre.



L'ARS rédige l'arrêté préfectoral

Le préfet prend un arrêté prescrivant la mise en conformité du logement (arrêté notifié au propriétaire et à l'occupant et transmis au maire pour exécution) : l'arrêté met en demeure le propriétaire d'exécuter les mesures de mise en sécurité et précise qu'au terme du délai fixé, ces mesures seront exécutées d'office par le maire.



Le maire vérifie la réalisation des travaux

Le maire est chargé de s'assurer que les mesures prescrites par l'arrêté préfectoral ont bien été réalisées.



Les travaux sont réalisés.

Le maire peut constater la fin des désordres



Les travaux ne sont pas réalisés ou sont insuffisants

Le maire ordonne l'exécution d'office des travaux prescrits par arrêté préfectoral, sans qu'il soit nécessaire pour cela de faire une mise en Demeure préalable.



Remboursement de la commune

Les frais engagés sont recouvrés comme en matière de contribution directe. Si le propriétaire ne peut pas être identifié, la créance finale sera à la charge de l'Etat.

Coordonnées de l'ARS DT55

11, rue Jeanne d'Arc
55013 BAR LE DUC cedex
Tél : 03.29.76.84.01
Fax : 03.29.76.84.53





Il s'agit d'une présentation synthétique de la procédure

<p>Autorité compétente :</p>	<p>Le maire, au titre de son pouvoir de police spéciale (article L.2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales) ou l' EPCI qui a reçu le transfert de la compétence du maire dans ce domaine.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation : <i>« Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. »</i></p>
<p>Définition :</p>	<p>1. le danger provient d'un immeuble bâti Sont concernés : les constructions (toiture, poutre, plancher, plafond, garde-corps, escalier), leurs parties annexes (balcons, cheminées), les constructions non encore achevées, les travaux de terrassement...</p> <p>2. l'immeuble présente un danger réel et actuel (atteinte à la solidité de l'édifice) L'origine du péril peut provenir d'un défaut d'entretien, de vices de construction ou de la vétusté de l'immeuble. Par contre, si l'origine est extérieure (catastrophe naturelle, mouvements de terrain...) ou si la menace n'est qu'éventuelle, le maire ne peut pas engager la procédure de péril.</p> <p>3. l'immeuble compromet la sécurité publique L'immeuble représente un danger pour la sécurité des occupants, de leurs voisins ou des usagers des voies adjacentes. Cela s'étend même aux personnes simplement susceptibles de pénétrer dans l'immeuble (ex : enfants qui jouent dans des ruines).</p>
<p>Le choix de la procédure dépend de la gravité de la situation :</p>	<p>La procédure de péril imminent : réservée aux situations d'urgence, elle permet un traitement rapide de la situation (il faut compter environ une semaine). Elle se limite toutefois à l'exécution de mesures provisoires destinées à répondre à l'urgence. Ainsi, sauf cas exceptionnels, une démolition ne pourra pas être ordonnée.</p> <p>La procédure de péril ordinaire : plus axée sur une démarche de conciliation, elle permet au maire de prescrire, par arrêté, les réparations nécessaires pour faire cesser le péril ou ordonner les travaux de démolition. Menée sur un laps de temps plus long, cette procédure permet de mettre durablement fin au danger.</p> <p>Ces deux procédures peuvent se cumuler : à tout moment durant une procédure de péril ordinaire, si la situation se dégrade, le maire peut entamer une procédure de péril imminent. A l'inverse, la procédure de péril imminent peut être complétée par celle du péril ordinaire pour mettre définitivement fin aux désordres constatés.</p>
<p>Bon à savoir :</p>	<p>La procédure de péril n'est pas sans conséquences : si la commune dispose de voies d'action pour se faire rembourser des frais engagés, elle doit tout de même faire l'avance des fonds en cas d'exécution d'office des travaux.</p> <p>Le fait que le logement soit vacant ne fait pas obstacle à l'édiction d'un arrêté de péril, dès lors qu'il existe un risque pour la sécurité des tiers.</p> <p>Comme en matière d'insalubrité, les occupants d'un immeuble sous arrêté de péril bénéficient du régime protecteur prévu par les dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH.</p>

Au cours de la visite, le maire constate que le logement représente un danger pour la sécurité publique

PROCEDURE DE PERIL ORDINAIRE

Procédure contradictoire

1. Information du propriétaire

Par lettre recommandée, le maire ou l'EPCI informe le propriétaire des risques constatés et joint les preuves dont dispose la commune. Il l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (deux pour le copropriétés).

2. Médiation

Une phase d'échanges s'instaure avec le propriétaire (courriers, visites, entretiens...). Si la médiation ne permet pas de régler la situation, le maire ou l'EPCI poursuit la procédure et prend un arrêté de péril.

Arrêté de péril ordinaire

Le maire ou l'EPCI met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin au péril. Le délai qui lui est imparti ne peut être inférieur à un mois (2 mois pour les co-propriétés). selon la gravité du risque, l'arrêté peut aussi comporter une interdiction d'habiter et/ou d'utiliser les lieux (temporaire ou définitive).

Le maire ou l'EPCI s'assure que les mesures Prescrites ont été réalisées

- si les travaux mettent un terme au péril, le maire prend un **arrêté de mainlevée** ;
- si les travaux n'ont pas été réalisés ou s'ils sont insuffisants, le maire adresse une mise en demeure au propriétaire et lui fixe un nouveau délai. A l'issue de ce délai, si les travaux n'ont toujours pas été réalisés, le maire pourra ordonner l'**exécution d'office**.

PROCEDURE DE PERIL IMMINENT

Saisie du Tribunal administratif

Le maire ou l'EPCI adresse un courrier d'avertissement au propriétaire et, dans le même temps, il saisit le tribunal administratif afin que soit nommé un expert.

Evaluation de l'expert

Dans les 24h suivant sa nomination, l'expert examine le bâtiment et adresse son rapport au maire. S'il estime que le péril n'est pas imminent, la procédure s'arrête ; le maire doit relancer une procédure, cette fois-ci de péril ordinaire.

Arrêté de péril imminent

Si l'expert conclut au péril imminent, le maire ou l'EPCI prend un arrêté dans lequel il liste les travaux provisoires à réaliser, fixe le délai pour les exécuter et, le cas échéant, les prescriptions relatives à la protection des occupants (par exemple, une mesure de relogement). L'arrêté est notifié à l'occupant, au propriétaire et transmis au contrôle de légalité.

Le maire ou l'EPCI s'assure que les mesures Prescrites ont été réalisées

- si les travaux mettent un terme au péril, le maire prend un **arrêté de mainlevée** ;
- si les travaux n'ont pas été réalisés ou s'ils sont insuffisants, le maire ordonne leur **exécution d'office** ;
- si les travaux mettent fin à l'imminence du péril mais pas au péril lui-même, le maire entame une procédure de **péril ordinaire**.

Fiche 9

Les procédures d'insalubrité (1/2)



Il s'agit d'une présentation synthétique de la procédure

<p>Autorité compétente :</p>	<p>La lutte contre l'insalubrité relève de la police spéciale du Préfet.</p>
<p>Fondement juridique :</p>	<p>Article L.1331-26 du Code de la Santé Publique (le plus couramment utilisé) : <i>« Un immeuble est considéré comme insalubre dès lors qu'il constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins ».</i></p>
<p>Définition :</p>	<p><i>Le caractère insalubre est défini par la notion de danger grave pour la santé des occupants ou des voisins, de tout immeuble bâti ou non, vacant ou non du fait de son état de dégradation.</i></p> <p>La circulaire n° 293 du 23 juin 2003 fournit une grille d'évaluation (outil d'aide à la décision) de l'état des immeubles. C'est à partir de cette grille que les agents de l'ARS peuvent déterminer si un logement remplit les conditions pour être déclaré insalubre.</p>
<p>Situations pour lesquelles le maire doit automatiquement contacter l'ARS</p>	<p>Les problèmes rencontrés sont d'une telle gravité que le logement ne peut être considéré comme habitable sans risque pour la santé de ses occupants. Exemple : nombreux manquements aux règles d'hygiène et de salubrité mettant manifestement en danger la santé des occupants.</p> <p>Le logement est impropre par nature à l'habitation ou rendu dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite. Il s'agit des logements aménagés dans des caves, des sous-sols ou des combles, des logements sans fenêtre et ceux qui sont impropres à l'habitation (garages, cabanes de jardin, ateliers...), des logements d'habitation utilisés comme atelier ou lieu de stockage, ainsi que des logements sur-occupés du fait du logeur.</p> <p><i>A noter :</i> un comble peut être aménagé en vue de le destiner à l'habitation. Pour qu'il ne soit pas considéré comme impropre à l'habitation, les aménagements doivent avoir permis de créer un logement de qualité eu égard aux différentes réglementations et notamment au Règlement Sanitaire Départemental (isolation suffisante, cloisonnement, hauteur sous plafond suffisante, éclairage suffisant, accès sécurisé...).</p> <p>Les occupants d'un immeuble sous arrêté d'insalubrité bénéficient du régime protecteur prévu par les dispositifs des articles L521-1 et suivants du CCH.</p> <p>Le logement présente de graves défauts d'aménagements intérieurs Exemple : le logement ne comporte pas de pièces principales présentant une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m et une superficie d'au moins 9 m² (et 7 m² pour les autres pièces).</p>

Le maire saisit l'ARS

A l'issue de la visite du logement, si le maire a de fortes suspicions d'insalubrité il transmet sans délai son rapport de visite à l'ARS

L'ARS effectue une contre-visite du logement

Un agent de l'ARS se rend sur place et procède à un nouveau contrôle du logement, de ses dépendances et de ses abords.
Il rédige un rapport dans lequel il statue sur l'état d'insalubrité du logement.

L'état d'insalubrité n'est pas reconnu

L'évaluation de l'ARS établit que le logement ne remplit pas les critères pour être qualifié d'insalubre : les manquements constatés dans le logement relèvent de l'application du RSD et/ou décret décence.

L'ARS renvoie le dossier au maire pour traitement, au titre de ses pouvoirs de police.

Coordonnées de l'ARS DT55

11, rue Jeanne d'Arc
55000 Bar le Duc
Tél. : 03.29.76.84.01
Fax. :03.29.76.84.53

L'insalubrité est avérée : le Préfet prend un arrêté

L'ARS présente le dossier au CoDERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) pour avis.
Le Préfet se prononce alors sur l'effectivité de l'insalubrité en prenant un « **arrêté préfectoral d'insalubrité** ».

Cet arrêté fixe le type d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable), se prononce sur l'interdiction définitive ou temporaire d'habiter, liste les travaux à réaliser et fixe un délai d'exécution.

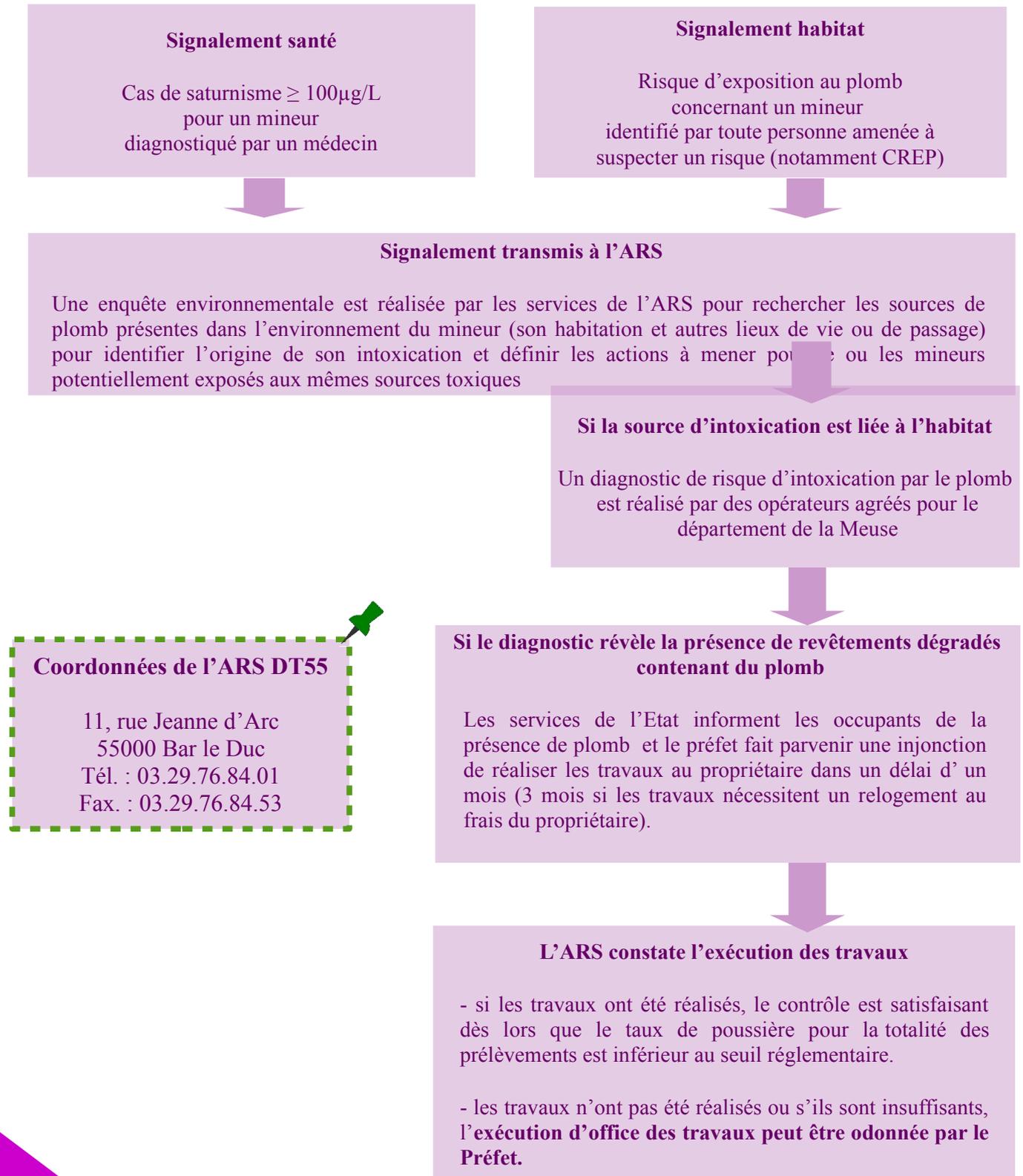
L'ARS constate l'exécution des travaux

- si les travaux ont été réalisés, le Préfet prend un **arrêté de mainlevée** et le logement peut à nouveau être occupé ;
- les travaux n'ont pas été réalisés ou s'ils sont insuffisants, l'**exécution d'office des travaux** peut être ordonnée.

Autorité compétente :	La lutte contre le saturnisme relève de la police spéciale du Préfet
Fondement juridique :	<p>Le dispositif de lutte contre le saturnisme dans l'habitat mis en œuvre par la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, a été renforcé par la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique.</p> <p>Les textes réglementaires sont désormais les suivants :</p> <p>Articles L.1334-1 à 12 et R.1334-1 à 13 du Code de la Santé Publique ; Décret n° 2006-274 du 25 avril 2006 et quatre arrêtés de la même date.</p>
Définition :	<p>Le saturnisme désigne l'ensemble des manifestations de l'intoxication par le plomb.</p> <p>Les signes cliniques sont le plus souvent absents ou peu spécifiques.</p> <p>Population à risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les enfants, en particulier ceux âgés de moins de 6 ans. En effet, leur système nerveux en plein développement et leur comportement (portage main-bouche) les rendent plus vulnérables face au plomb. - les foetus (via les femmes enceintes). <p>Le saturnisme de l'enfant mineur, appelé saturnisme infantile, est une maladie à déclaration obligatoire avec un seuil d'action fixe par les pouvoirs publics à une plombémie supérieure à 100 µg de plomb par litre de sang.</p>
Bon à savoir:	<p>Les Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) sont obligatoires pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949, sur l'ensemble du territoire français dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lors de la vente de tout ou partie d'immeuble, - dans les parties communes d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, - depuis le 12 août 2008, le CREP est annexé à tout nouveau contrat de location de tout ou partie d'immeuble. <p>Un CREP comprend une visite exhaustive des locaux, les analyses de la concentration en plomb de tous les revêtements et intègre un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Le CREP est transmis au préfet s'il révèle une situation de manquement à la salubrité ou de présence de peintures au plomb dégradées.</p>

Fiche n° 10

Les mesures de lutte contre le saturnisme (2/2)



Fiche 11

Le logement non décent (1/2)



Guide d'évaluation « qu'est-ce qu'un logement décent ? »

Composée de 20 pages, cette brochure comporte des explications ainsi qu'une grille d'évaluation illustrée qui permet à un locataire de déterminer lui-même si son logement remplit les conditions réglementaires de décence.

Réalisée en 2007 par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, elle peut être téléchargée à l'adresse suivante:

http://www2.logement.gouv.fr/publi/locaces/doc_pdf/logtdecent.pdf

Autorité compétente :	La décence relève des relations contractuelles bailleur / locataire : seul le juge peut contraindre un propriétaire à réaliser les travaux de mise en conformité d'un logement ne répondant pas aux critères du décret décence. Le maire peut renseigner et diffuser de l'information, mais il n'a pas à intervenir directement dans la gestion du dossier.
Fondement juridique :	Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : « <i>Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.</i> ». Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 : il détermine les caractéristiques minimales que tout logement décent doit remplir. Décret n° 87-712 du 26 août 1987 : il dresse la liste des réparations à la charge du locataire, les fameuses « charges locatives » (liste non exhaustive).
Définition :	Le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Le logement doit être doté éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à un usage d'habitation (chauffage, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, cuisine, installation sanitaire à l'intérieur du logement, réseau électrique aux normes...).
Bon à savoir:	La contestation de la décence ne porte pas atteinte au bail : le loyer et les charges locatives doivent continuer à être honorés. Seul le juge peut exonérer le locataire du paiement du loyer ! Allocations logement : le tiers payant normalement versé au propriétaire était alors versé au locataire s'il entamait les démarches nécessaires à la réalisation des travaux (saisie de la Commission Départementale de Conciliation, du conciliateur de justice ou du tribunal d'instance). A compter du 1^{er} janvier 2015 , la loi ALUR permet (par décret) le maintien du droit à l'allocation logement (18 mois) pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité. En la matière, les procédures judiciaires sont rares : les longs délais pour obtenir une décision de justice freinent les locataires. Ceux-ci se tournent généralement vers le maire, afin qu'il mette en oeuvre la procédure de manquements au RSD.

Etape 1 : le locataire informe son propriétaire

Si le logement ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire doit en informer son propriétaire et lui demander de procéder à la mise en conformité du logement.

Cette information peut se faire par oral, puis par lettre recommandée avec accusé de réception.



Etape 2 : le locataire contacte des organismes extérieurs

Face à un propriétaire peu scrupuleux ou qui tarde à réagir, le locataire n'est pas totalement démuni :

- il peut contacter des associations pour obtenir des informations sur le logement (**Annexe 1**);
- s'il bénéficie d'une aide au logement, il peut saisir l'organisme payeur. La Caisse d'Allocations Familiales ou le Mutualité Sociale Agricole peut en effet contrôler l'état du logement et conseiller le locataire dans ses démarches.



Etape 3 : le locataire saisit le tribunal d'instance

Passé un délai de deux mois, si le propriétaire ne réalise pas les travaux requis, le locataire peut saisir la Commission Départementale de Conciliation (gérée par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Population (voir Annexe 1) ou le conciliateur en justice.

Cette saisine n'est pas préalablement obligatoire à la saisie du juge, mais cela permet de prouver la bonne foi du locataire.

Si les démarches amiables et la conciliation ne permettent pas de mettre un terme aux problèmes de décence du logement, le locataire n'a plus d'autre choix que de saisir le tribunal d'instance du lieu du domicile.



Un constat de l'état du logement par le maire, la plate-forme départementale « habitat dégradé » ou un huissier est obligatoire avant la saisine du juge.

Le juge va statuer sur la base des constats et des documents présentés par les parties (rapport, procès-verbal d'huissier, photos...) Si la non décence est avérée, il déterminera la nature des travaux à réaliser et le délai dans lequel ils doivent être réalisés. Il pourra également réduire le montant du loyer, voire même le suspendre totalement.

<p>Les mesures d'accompagnement</p>	<p>Ces mesures visent à favoriser l'accès et/ou le maintien au logement de personnes au moyen d'un accompagnement social qui peut prendre les formes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) visant à assurer la mise et/ou le maintien durable des personnes dans leur habitat (durée de la mesure : 3 à 6 mois). Dans le cadre d'un accès au logement, le travailleur social accompagne le ménage dans l'évaluation de ses besoins, les démarches de recherche de logement, l'organisation du déménagement, la gestion du budget. Il conseille et informe également le ménage sur ses droits et ses obligations. Dans le cadre d'un maintien, le travailleur social accompagne le ménage dans la recherche de solutions lors d'impayés de loyers et/ou de charges, la gestion du budget, la maîtrise de l'énergie. Il conseille et informe également le ménage sur les bonnes conditions d'utilisation du logement. ▪ Sous-location avec bail glissant visant à favoriser l'accès au logement des populations dont les difficultés ne permettent pas la mise en logement autonome directe (6 mois renouvelable une fois). Le contrat de location est conclu entre le bailleur et un tiers. Ce tiers met le logement à disposition du ménage, sous réserve d'un travail éducatif. A l'issue de la prise en charge, le ménage doit avoir acquis certains repères. Il bénéficie alors d'un glissement de bail et devient locataire en titre. ▪ Accompagnement social dispensé dans le cadre de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) visant à favoriser l'accès au relogement en habitat d'insertion des publics ne pouvant accéder à l'offre locative traditionnelle. Le projet d'habitat doit être une occasion pour placer la famille dans un cadre plus adapté à son mode et ses habitudes de vie et amorcer un processus de changement. La mesure est mobilisable si l'accès au logement requiert une démarche de prospection très qualifiée au vu du besoin, y compris si le relogement se réalise en dehors d'une offre financée en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). ▪ L'accompagnement social réalisé par les médiateurs sociaux des organismes H.L.M.
<p>Objectifs de l'accompagnement</p>	<p>Les mesures d'accompagnement social sont structurées sur la base d'objectifs précis, fixés en fonction des besoins des ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aide à la définition d'un projet logement ▪ Aide à la recherche de la ou des solutions logement Aide à l'installation dans un logement ▪ Apprentissage des règles d'occupation ▪ Aide à l'intégration dans l'environnement social en relation avec les intervenants sociaux ▪ Mise en place et/ou confirmation des relais pour assurer la meilleure insertion à l'issue de la mesure.

Les aides financières - FSL	<p>Ces aides ont un caractère exceptionnel et n'ont pas vocation à se substituer aux obligations du demandeur.</p> <p>Le Fonds de Solidarité Logement peut notamment être mobilisé pour :</p> <ul style="list-style-type: none">• cautionnement du paiement du loyer et des charges locatives,• paiement du dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence, ou d'autres dépenses liées à l'entrée dans les lieux (frais de déménagement, frais d'assurance locative,...),• règlement des dettes locatives et de factures d'énergie, d'eau et de téléphone dont l'apurement conditionne l'accès à un nouveau logement, règlement des dettes de loyers, des charges locatives, et/ou des frais de procédure supportés par la personne ou la famille pour se maintenir dans le logement locatif.
Saisine	<p>Les modalités de saisine pour les mesures d'accompagnement ou les aides sont identiques. L'instruction des dossiers de demande est réalisée par un travailleur social à l'aide d'un formulaire unique. Les dossiers sont examinés en Commission de Coordination des Parcours au Conseil Général.</p>
Pour en savoir plus	<p>Site Internet du Conseil Général de la Meuse (www.meuse.fr)</p>

Référence réglementaire	<p>Instruction n°I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'ANAH dans le cadre contre l'habitat indigne. Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE) du 25 mars 2009.</p>
Définition	<p>La lutte contre l'habitat dégradé sous ses différentes formes (habitat insalubre, habitat indigne, indécence lourde) constitue la priorité absolue assignée à l'ANAH par le gouvernement. Cette ambition se traduit par des moyens financiers et un repérage des habitats indignes intégré à toute étude pré-opérationnelle des actions programmées.</p>
Rôle	<ul style="list-style-type: none"> ● Conseil et assistance aux collectivités locales pour le montage de projets « habitat » ● octroi de subvention sous conditions aux propriétaires bailleurs ou occupants pour des travaux d'amélioration de l'habitat ● participation financière aux travaux d'office de sortie d'insalubrité réalisés par les collectivités ● aide aux copropriétés dégradées
Modalités d'intervention	<p>Les aides majorées spécifiques à l'habitat indigne sont ouvertes dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L1331-26 et suivants du code de la santé publique, ● existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ● existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat issue de la circulaire du 23 juin 2003, ● existence avérée d'une situation de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. <p>Dans ces cas et pour des travaux lourds de réhabilitation, il peut être appliqué :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les propriétaires occupants, un plafond de travaux majoré (50 000€ H.T.), au sein duquel l'ensemble des travaux est subventionné au taux maximal de 50 %; ▪ Pour les propriétaires bailleurs, un plafond de travaux majorés (1000 € H.T./m² de surface habitable dite fiscale, dans la limite de 80 m², dont 80000 € H.T. au maximum) au sein duquel l'ensemble des travaux est subventionné au taux maximal de 35 % (tous les travaux recevables sont pris en compte, ceux nécessaires à la résolution de la situation ayant justifié l'application du plafond devant être réalisés prioritairement). <p><i>L'autorité publique (maire, préfet...) peut réaliser d'office les travaux prescrits en cas de défection des propriétaires ou du syndicat de copropriétaires. La collectivité peut avancer la quote-part demandée aux co-propriétaires « mauvais payeurs » et se recouvre ensuite auprès d'eux. Elle peut par ailleurs obtenir un financement des travaux d'office, sous forme de subvention à hauteur de 50%</i></p>

secteurs	<p style="text-align: center;">Opérateurs à maîtrise d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assistance administrative, financières et technique aux particuliers pour leurs projets d'amélioration de l'habitat (assistance à maîtrise d'ouvrage) - Ingénierie d'opérations programmées (études et suivi-animation)
<p style="text-align: center;">Codecom Damvillers- Pays de Spincourt- Pays d'Etain Belleray-Haudainville</p>	<p style="text-align: center;">Diagnostic Philippe HENRY</p> <p>27bis, rue St Victor 55100 VERDUN Tél. : 03 29 86 19 62 Fax : 03 29 63 83 28 courriel: philippe.henry55@laposte.net</p>
<p style="text-align: center;">Codecom du pays de Commercy</p>	<p>URBAM Conseil 5, rue Thiers 88000 EPINAL Tél. : 03 29 64 05 90 courriel : urbam@urbam.fr</p>
<p style="text-align: center;">CC de l'Aire à l'Argonne- Pays de Revigny-Du Samiellois-Territoire de Fresnes en Woevre-Côtes de Meuse Woevre-des Portes de Meuse- CA de Bar le Duc et reste de la CC Commercy-Void Vaucouleurs</p>	<p style="text-align: center;">Centre Meusien à l'Amélioration du Logement (CMAL)</p> <p>98, boulevard de la Rochelle BP 20045 55001 BAR LE DUC Cedex Tél. : 03 29 79 23 10 Fax : 03 29 79 12 91 courriel : meuse@solihha.fr</p>
<p style="text-align: center;">CC du Pays de Stenay- du Pays de Montmédy-Argonne Meuse- Meuse Voie Sacrée et Verdun Ville</p>	<p style="text-align: center;">URBAM CONSEIL</p> <p>23A, rue André Dhôtel 08130 ATTIGNY Tél. : 03 24 71 00 91 courriel : urbam@urbam.fr</p>
<p style="text-align: center;">Contact</p>	<p>Se renseigner auprès de la délégation locale de l'ANAH au 03 29 79 93 52</p>

Fiche n°14

Adresses et contacts utiles (1/2)

Partenaires	Rôle	Contacts
ARS	<ul style="list-style-type: none"> - instructions et suivi des situations d'insalubrité et de saturnisme au titre du code de la sante publique et du protocole de coopération avec le Préfet - accompagnement des élus pour la mise en œuvre de leurs compétences réglementaires relatives à l'hygiène de l'habitat - investigation et information en matière de risques sanitaires liés au bâtiment 	<p>AGENCE REGIONALE DE SANTE Délégation Territoriale de la Meuse Site Notre Dame 11 rue Jeanne d'Arc - 55000 BAR-LE-DUC Tél: 03.29.76.84.01 www.grand-est.ars.sante.fr</p> <p>Marie HALVICK: marie.halvick@ars.sante.fr 03 29 76 84 33 Julien MAURICE : julien.maurice@ars.santé.fr 03 29 76 84 39</p>
DDT	<ul style="list-style-type: none"> - Secrétariat et animation de la plate-forme « habitat dégradé » - mise en œuvre des travaux d'office dans le cadre des procédures d'insalubrité ou de risque d'exposition au plomb dans le cadre du code de la santé publique - délégation locale de l'Anah 	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES Unité Politiques de l'habitat 14 rue Antoine Durenne - CS 10501 55012 BAR-LE-DUC CEDEX standard: 03 29 79 48 65</p> <p>Catherine REMY-HAURAY catherine;remyauray@meuse.gouv.fr Tel: 03.29.79.93.64 ddt-habitatdegrade@meuse.gouv.fr</p>
DDCSPP	<ul style="list-style-type: none"> - hébergement ou relogement des occupants d'un logement frappé par une mesure de police en cas de défaillance du propriétaire dans le cadre des procédures relevant du pouvoir de police du Préfet en matière d'insalubrité 	<p>DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS Service Insertion et prévention de toutes les exclusions 11 rue Jeanne d'Arc - 55000 BAR-LE-DUC Tél: 03.29.77.42.02 - Fax: 03.29.77.42.99. Courriel: ddcspp-action-sociale@meuse.gouv.fr</p> <p>Amandine SCHIVI amandine.schivi@meuse.gouv.fr 03 29 77 42 05</p>
CAF	<ul style="list-style-type: none"> - Versement des aides au logement aux allocataires relevant du régime général - mise en œuvre d'une action sociale territoriale visant notamment à soutenir les familles fragilisées dans leurs projets d'amélioration de l'habitat (prêt d'équipement ménager, mobilier ou amélioration de l'habitat) 	<p>Caisse d'Allocations Familiales 12 rue de Polval – 55012 BAR LE DUC 0 810 25 55 10 www.caf.fr</p> <p>Eloise ANQUETIN eloise.anquetin@cafbar-le-duc.cnaf.fr 03 29 76 49 23</p>
MSA	<ul style="list-style-type: none"> - Versement des aides au logement aux allocataires relevant du régime agricole - aide à l'amélioration de l'habitat sous forme de prêt - accompagnement social des allocataires 	<p>Mutualité Sociale Agricole 08-51-55 24 bd Louis Roederer – 51100 REIMS 09 69 32 35 62 - www.msa085155.fr Claire DORMET: dormet.claire@mam.msa.fr</p>
ADIL 54-55	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et à l'urbanisme - proposition de solutions adaptées (orientation), ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux et commercial 	<p>ADIL 54-55</p> <p>contact@adil54-55.fr</p> <p>03 83 27 62 72</p>

Fiche N° 14

Adresses et contacts utiles (2/2)

Partenaires	Rôle	Contacts
Conseil Départemental	Participation financière à la réhabilitation de logements par l'octroi de subvention pour des travaux d'amélioration énergétique délégué de compétence des aides à la pierre information, aide financière et accompagnement social des personnes en difficulté	Hôtel du Département Place Pierre-François Gossin BP514 55012 BAR-LE-DUC CEDEX Tel: 03.29.45.77.55 www.meuse.fr Josiane MATHIEU: josiane.mathieu@meuse.fr

Vous trouverez ci-dessous des sites Internet sur lesquels il est possible de trouver une information fiable venant en complément de ce livret

<p>· Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse (RSD) Ce règlement définit les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, ainsi que les normes d'habitabilité à respecter.</p> <p>www.meuse.gouv.fr (rubrique « Politiques publiques / habitat, construction et accessibilité/pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne »).</p>	<p>· Site ministériel dédié à la lutte contre l'habitat indigne http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/ Guide d'évaluation « qu'est-ce qu'un logement décent ? » Réalisé par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ce document a pour objet de permettre à quiconque de déterminer si un logement remplit les conditions réglementaires de décence : http://www2.logement.gouv.fr/publi/locaces/doc_pdf/logtdecent.pdf</p>
<p>· Légifrance Tous les textes applicables en matière d'habitat (code de la santé publique, textes de loi, décrets d'application...) sont disponibles sur le site www.legifrance.gouv.fr</p>	<p>· Agence Nationale de l'Habitat : ANAH L'ANAH a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements. Elle apporte une assistance technique au montage de programmes des collectivités et subventionne les propriétaires qui réalisent certains travaux d'amélioration. De nombreuses brochures d'information sont disponibles sur le site : www.anah.fr</p>
<p>· Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : ANIL L'ANIL est une association de type loi 1901 qui diffuse de l'information dans le domaine du logement. De nombreuses informations sont disponibles sur le site : www.anil.org</p>	<p>· Association des Maires de Meuse Sur simple demande, il est possible d'obtenir la version dématérialisée de ce livret et ses annexes auprès de l'Association des Maires de la Meuse : admm55@orange.fr</p>

Associations locales

<p>Familles rurales Fédération Départementale Service défense consommateur 2, quai Sadi Carnot 55000 Bar le Duc tel. : 03 29 45 41 87</p>	<p>Association des Familles du Verdunois 18, rue de la 7ème DB USA 55100 Verdun tel . : 03 29 86 56 88</p>
<p>Union départementale des Associations Familiales 7bis, quai Sadi Carnot 55000 Bar le Duc tél. : 03 29 79 42 23</p>	<p>U.N.P.I. : Union Nationale de la Propriété Immobilière 12, place Carnot 54000 NANCY tél. : 03 83 32 93 10</p>

RSD	ENTRETIEN ET UTILISATION DU LOGEMENT (par le locataire)			
Art 23	Bon état de propreté :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
	Humidité favorisée par l'usage :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
	Circulation de l'air :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	
	Fenêtres obturées :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
	Accumulation de détritrus :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
	Murs et sols des communs entretenus :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
	Entretien des plantations :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> sans objet
Art 26	Animaux portant atteinte à la salubrité :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> sans objet

RSD	HABITABILITE			
Art 27.1	Cave, sous sol ou comble occupé :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> sans objet
	Présence de pièces noires :	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
	Si présence où ?			
Art 40.3	Une pièce principale d'au moins 9 m ² , les autres pièces ne devant pas être inférieures à 7 m ² ou pièce unique > 9 m ² :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	
	Si présence d'une pièce non-conforme, laquelle ?.....			
Art 40.4	Hauteur sous plafond > 2,20m :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	
	Si pièce non-conforme, laquelle ?			

Si au moins un des trois critères précédents est constaté, le présent rapport sera transmis à l'ARS.

Art 27.2 et 40.2	Eclairage naturel des pièces principales :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	
	Si non, laquelle ?.....			

RSD	ASSAINISSEMENT			
Art 29	Evacuation des eaux pluviales :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	<input type="checkbox"/> indéterminé
			
Art 42	Si assainissement collectif, le raccordement est :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	<input type="checkbox"/> indéterminé
		<input type="checkbox"/> indéterminé	<input type="checkbox"/> sans objet	
Arrêté du 06/05/96	Si assainissement non collectif, le dispositif est :	<input type="checkbox"/> conforme	<input type="checkbox"/> non conforme	<input type="checkbox"/> indéterminé
		<input type="checkbox"/> indéterminé	<input type="checkbox"/> sans objet	

RSD	DIVERS			
Art 119 et 121	Présence de rongeurs, insectes :.....			

Autres :

CONTRAT DE LOCATION	
<input type="checkbox"/> Bail	<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Diagnostic Plomb (CREP) construction avant le 1 ^{er} janvier 1949

RSD	ENTRETIEN DES BATIMENTS
Art 45	Cabinet d'aisance : Privatif <input type="checkbox"/> Collectif <input type="checkbox"/> <u>Si collectif :</u> - nombre insuffisant (1 pour 10 occupants et par niveau) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> sans objet - distance réglementaire (moins de 30 m des locaux qu'il dessert) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> sans objet - à l'abri du gel <u>Si privatif :</u> - implantation des WC <input type="checkbox"/> conforme <input type="checkbox"/> non conforme (donnant sur la cuisine ou le séjour pour les logements de + de 3 pièces)
Art 40	Alimentation en eau potable par le réseau public : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Traitement de l'eau : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, lequel : <input type="checkbox"/> Adoucisseur <input type="checkbox"/> Autre : Existence d'un puits privé : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Art 51	Installation électrique : <input type="checkbox"/> Correcte <input type="checkbox"/> Mauvaise <input type="checkbox"/> A vérifier
Art 52	Equipement gaz : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <u>Si oui :</u> - Type <input type="checkbox"/> Cuve <input type="checkbox"/> Bouteille <input type="checkbox"/> Réseau Etat du tuyau de raccordement :
Art 40	Chauffage¹ <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme - Type de chauffage <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Bois <input type="checkbox"/> Charbon Localisation/Remarque - <i>dans toutes les pièces (pour information) :</i> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé - suffisant <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé - <i>isolation thermique suffisante (pour information)</i> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé
Art 53	- Risques d'intoxication par le monoxyde de carbone : Système d'aération <input type="checkbox"/> obstrué <input type="checkbox"/> inexistant <input type="checkbox"/> insuffisant <input type="checkbox"/> conforme <input type="checkbox"/> sans objet Système d'évacuation <input type="checkbox"/> non réglementaire <input type="checkbox"/> non étanche <input type="checkbox"/> obstrué <input type="checkbox"/> conforme <input type="checkbox"/> sans objet Installation conforme <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> indéterminé
Art.31.1	Certificat d'entretien chaudière : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Sans objet <input type="checkbox"/> Indéterminé
Art.31.6	Certificat de ramonage <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Sans objet <input type="checkbox"/> Indéterminé
Art 53	Production d'eau chaude dans cuisine et salle de bain <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Indéterminé - Type d'énergie <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Autre Appareil : - Risques d'intoxication par le monoxyde de carbone : Système d'aération <input type="checkbox"/> obstrué <input type="checkbox"/> inexistant <input type="checkbox"/> insuffisant <input type="checkbox"/> conforme <input type="checkbox"/> sans objet Système d'évacuation <input type="checkbox"/> non réglementaire <input type="checkbox"/> non étanche <input type="checkbox"/> obstrué <input type="checkbox"/> conforme <input type="checkbox"/> sans objet Installation conforme <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> indéterminé Certificat d'entretien eau chaude : <input type="checkbox"/> Conforme <input type="checkbox"/> Non conforme <input type="checkbox"/> Sans objet <input type="checkbox"/> Indéterminé
Art.31.1
RISQUES PLOMB	

1 Le RSD prévoit seulement que « toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant soit assuré»

Logement d'avant 1948 : Oui Probablement oui Non Probablement non

Etat des peintures¹ : Bon Moyen Mauvais

Présence de plomb dans peinture : Oui Non Aucune mesure

Colonne en plomb : Oui Non Indéterminé

Canalisation (immeuble) en plomb : Oui Non Indéterminé

Branchement (logement) en plomb : Oui Non Indéterminé

Enfants de moins de 6 ans : Oui Nombre :..... Non Indéterminé

1 Bon : peintures non dégradées, Moyen : dégradations très localisées, quelques impacts, Mauvais : peinture dégradée à de nombreux endroits

Annexe n° 3

Entretien du logement et réparations locatives

Règlement Sanitaire Départemental et décret n° 87-7 12 du 26 août 1987

Bon usage du logement

Le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé.

Tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation excessives doit être évité.

Il est notamment interdit :

- d'entreposer ou d'accumuler des débris, déjections, objets ou substances diverses qui pourraient être une cause de prolifération d'insectes, de vermines ou de rongeurs ;
- d'enlever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, des animaux de toutes espèces, dont le nombre, l'état de santé ou le comportement pourraient porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité des habitations et du voisinage ;
- d'attirer de façon habituelle des animaux (pigeons, chats) quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

• Jardins privés :

Entretien courant des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ;

Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ;

Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage .

• Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement des mousses et autres végétaux.

• Descente d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Désengorgement des conduits d'eaux pluviales, notamment après la chute des feuilles. Il est de plus interdit d'effectuer des déversements délictueux (débris et autres immondices) dans ces ouvrages.

Ouvertures intérieures et extérieures

• Sections ouvrantes telles que les portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ;

Remplacement des boulons, clavettes et targettes ;

Interdiction de battre ou de secouer des tapis, de jeter des débris par les fenêtres.

• Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées .

• Dispositifs d'occultation de la lumière tels que les stores et jalousies :

Graissage.

Remplacement notamment des cordes, poulies ou de quelques lames

• Serrures et verrous de sécurité :

Graissage et remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

• Grilles :

Nettoyage, graissage et remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

Équipements d'installation électrique

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules, tubes lumineux et réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Parties intérieures

Plafonds, murs intérieurs, cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures, tapisseries ;

Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique, rebouchage des trous rendus assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux ci ;

Les orifices de ventilation (non obturés) doivent assurer continuellement le renouvellement de l'air.

• Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquette et autres ;

• Placards et menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) :

Remplacement des tablettes, tasseaux de placards et réparation de leur dispositif de fermeture ;

Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries

Installations de plomberie

• Canalisation d'eau :

Dégorgement, remplacement des joints et colliers.

• Canalisations de gaz :

Entretien des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement ;

• Fosses septiques et autres dispositifs d'assainissement :

Vidange.

• Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils gaz ;

L'entretien des appareils de combustion doit être effectué une fois par an, par un professionnel de l'art ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets, et presse-étoupe des robinets, des flotteurs et joints de cloches des chasses d'eau ;

• Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire ou remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Autres équipements mentionnés au contrat de location

Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver (linge et vaisselle), sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

Menues réparations nécessitées par la dépose de bourrelets ;

Graissage et remplacement des joints de vidoirs ;

Entretien du système de ventilation (nettoyage des conduits) ;

Ramonage des conduits d'évacuation des gaz et fumées (effectué au minimum une fois par an, par un professionnel de l'art).

Annexe n° 4

Principales dispositions réglementaires

Thèmes	Règlement Sanitaire Départemental	Autre réglementation
Alimentation en eau potable	10-14-16-17-18	Articles R.1321-1 et suivants du code de la santé publique
Humidité d'un logement	23-27-32-33	
Ventilation permanente	31-40	Arrêté 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements
Equipement sanitaire	40-45-46-47	
Présences d'insectes	23-36-37-121	Code de la construction et de l'habitation
Evacuation des eaux pluviales et usées	29-42-43-44	Articles L.1331-1 à L.1331-15 du code de la santé publique
Installations électriques et prises de terre	51-53	Norme NF C 15-100 et NF C14-100 (arrêté du 22 octobre 1969)
Installations de gaz	52-53	Arrêté du 2 août 1977
Installation de chauffage, production d'eau chaude, conduits de fumée	31-52-53	Arrêtés des 2 août 1977 et 22 octobre 1969
Protection des fenêtres		Article R.111-15 CCH
Dimensionnement des pièces	40.3-40.4	
Entretien des locaux et abords	23-24-25-32-35-36-37	Article L.2213-25 du CGCT
Animaux dans le logement	26-119	
Déchets	23-73 à 85	Code de l'environnement Article L.541-2 et suivants
Parcs de stationnement	28	
Condition d'occupation des locaux	27	
Protection contre le gel	34	
Eclairage naturel	27.2-40.2	

Le chauffage du logement

Un local qui comporte un **appareil de chauffage** (poêle, cheminée...) doit posséder une amenée d'air neuf d'au moins 50 cm² en partie basse si ce local est en sous-sol, il doit aussi avoir une évacuation d'air vicié d'au moins 100 cm² débouchant en partie haute sur l'extérieur (art. 53-4 du RSD)

Poêle d'appoint au pétrole ou au gaz = production d'humidité dans le logement et risque d'intoxication en cas d'utilisation prolongée

Un local comportant une **chaudière de chauffage central** ou de **production d'eau chaude** doit posséder une amenée d'air neuf d'au moins 50 cm² en partie basse ET une évacuation d'air vicié d'au moins 100 cm² débouchant en partie haute sur l'extérieur (art. 53-4 du RSD)

Vérification de l'étanchéité et de la vacuité des conduits d'évacuation à la charge de l'occupant (art.53-1 du RSD)



Absence ou mauvaise Ventilation =
Risque d'intoxication au monoxyde de carbone

Les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude et les conduits de fumées doivent être vérifiés une fois par an par un professionnel qualifié (à la charge de l'occupant, art. 31-1 du RSD)

La ventilation du logement

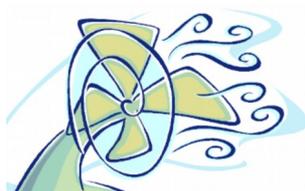
Les pièces de service munies d'un ouvrant (cuisine, salle de bains et WC) doivent posséder une évacuation d'air vicié en partie haute.

En l'absence de VMC, la cuisine doit comporter une amenée d'air frais en partie basse

Aérer 10 minutes chaque matin suffit à renouveler l'air du logement

L'occupant **doit** entretenir régulièrement les orifices de ventilation

Absence de ventilation =
-troubles respiratoires
-développement de moisissures
-risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO)



Annexe n° 5

Chauffage et ventilation dans le logement

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 1 : Inviter l'occupant à écrire à son propriétaire

Monsieur..... (*prénom, nom de l'occupant*)
Adresse
Téléphone

Le.....
A.....
Madame, Monsieur (*prénom, nom du propriétaire*)

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Le.....je vous ai informé par téléphone des problèmes rencontrés dans mon logement
sis.....(*indiquer l'adresse complète*).

Je me permets d'attirer à nouveau votre attention sur l'état de ce logement.

En effet, je constate que les problèmes rencontrés ne me permettent pas la jouissance paisible des locaux que vous me louez et ont des conséquences néfastes sur la santé de ma famille :

- (*lister les problèmes et les désordres constatés dans le logement et ses abords*)

Je vous rappelle que, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, « *le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

En conséquence, je vous demande de bien vouloir faire le nécessaire dans les plus brefs délais afin de mettre en conformité mon logement aux caractéristiques de décence.

Vous pouvez me joindre pour convenir d'une date de visite au numéro de téléphone suivant :.....

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Copie à Monsieur/Madame le Maire de.....

Copie à la Caisse d'Allocations Familiales de la Meuse/Mutualité sociale agricole

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 2 : Signifier aux parties la date de la visite

Lettre à l'occupant :

A adresser de préférence en recommandé avec AR si la réclamation émane du propriétaire

Madame, Monsieur,

Comme suite à votre courrier daté duj'ai l'honneur de porter à votre connaissance que « *mon service* » procédera à une visite de votre logement, en présence de votre propriétaire, le :

.....**201... à.....heures**

Je vous demande en conséquence de bien vouloir être présent à votre domicile au moment de la visite. Veuillez agréer,

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

Le Maire,

(prénom, nom, date, signature)

Lettre au propriétaire :

A adresser de préférence en recommandé avec AR si la réclamation émane du locataire

Madame, Monsieur,

Mon attention a été appelée sur les problèmes de.....

(indiquer les désordres mentionnés par l'occupant, par exemple : moisissures, infiltrations, ventilation)

rencontrés par Madame, Monsieur..... *(prénom, nom)* dans le logement qu'il occupe

au.....*(adresse complète)* dont vous êtes propriétaire.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que « *mon service* » procédera à une visite sur place le :

.....**201... à.....heures**

Je vous saurais gré d'assister à cette visite ou de vous y faire représenter,

et de vous munir du contrat de bail, de l'état des lieux d'entrée ainsi que du **dossier de diagnostic technique** comprenant notamment : le Diagnostic de Performance Energétique, l'état des risques naturels et technologiques, le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (si le logement a été construit avant le 1^{er} janvier 1949) et l'état de présence ou d'absence d'amiante.

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

Le Maire,

(prénom, nom, date, signature)

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 3 : Adresser un courrier aux parties suite à la visite du logement (RAR)

Lettre au propriétaire :

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

Le.....

Au propriétaire

Madame, Monsieur,

Suite à notre visite duà laquelle vous étiez présent, du logement sis.....
dont vous êtes propriétaire, il a été constaté, eu égard notamment au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)* et au
code de la construction et de l'habitation (CCH), les manquements suivants :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Exemple :

- la cuisine, la salle de bain et le WC ne comportent pas d'extraction haute d'air vicié (article 40-1 du RSD) ;
- la cuisine ne comporte pas d'amenée d'air frais en partie basse (article 40-1 du RSD) ;
- le tableau électrique du logement ne comporte pas de protection différentielle haute sensibilité (article 51 du RSD)
- des traces de moisissures, d'humidité et des infiltrations sont présentes dans le salon et les chambres (article 33 du RSD) ;
- le local comportant la chaudière collective à fioul (ou un poêle à bois) ne comporte ni amenée d'air neuf, ni extraction d'air vicié (article 53 du RSD) ;
- les fenêtres à l'étage dont la base est située à moins de 0.90 cm du sol ne possèdent pas de barre d'appui, ni d'élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;
- l'escalier d'accès au logement (ou à l'étage) ne comporte pas de garde-corps (article R.III-15 du CCH) ;
- la toiture comporte des tuiles non fixées qui présentent un danger pour les occupants et le voisinage ;
- la descente d'eaux pluviales est dégradée.

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

En conséquence, je vous invite à traiter les manquements relevés sous un délai de.....(*délai fixé par le maire, en fonction des anomalies constatées, entre quelques jours et un mois*)
soit au plus tard le.....

Une visite commune et sur place du logement permettra d'attester de la réalisation des mises en conformité demandées.

Je vous invite également (*ajouter « avant toute nouvelle mise en location », si le logement est ou devient libre d'occupant au cours de la procédure*) à me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

Enfin, je vous invite à contacter l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui, sous certaines conditions, peut apporter des aides financières pour effectuer des travaux d'amélioration du logement.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire
(*prénom, nom, date,
signature*)

*disponible sur le site Internet de la Préfecture de la Meuse: <http://www.meuse.gouv.fr>

Copie : plate-forme « habitat dégradé »

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Lettre à l'occupant :

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

Le.....

Au locataire

Madame, Monsieur,

Suite au signalement concernant le logement que vous occupez au.....
une visite sur place a été effectuée le.....en la présence de
votre propriétaire M.....

Les points suivants ont été relevés lors de cette visite

(ex : non conformité électrique, mauvaise ventilation du logement, moisissures et infiltrations, déchets.....)

Je vous invite à me tenir informé des suites données à cette visite.

Je vous rappelle, par ailleurs, qu'en votre qualité de locataire, vous êtes tenu :

- d'entretenir votre logement et ses abords afin de ne pas porter atteinte à la santé ou à la salubrité du voisinage et de faire procéder au déblaiement, au nettoyage et à la désinfection des abords précités ;
- de régler régulièrement le montant de votre loyer et les charges, conformément au contrat de bail que vous avez signé à l'entrée dans votre logement ;
- de demander l'autorisation à votre propriétaire avant toute modification des conditions d'usage du logement et avant toute intervention sur les équipements de celui-ci ;
- d'effectuer un certain nombre de travaux d'entretien et de réparations dans votre logement (vérification annuelle des équipements de chauffage et de production d'eau chaude, des conduits de cheminée par un professionnel qualifié) et dans les parties extérieures dont vous avez la jouissance exclusive, conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (notamment les articles 23 à 39) et au décret du 26 août 1987 ;
- de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air frais et d'évacuation de l'air vicié ;
- d'aérer quotidiennement votre logement durant 10 mn, et notamment lors du séchage de linge, pour assurer un bon renouvellement de l'air intérieur et éviter ainsi la formation de moisissures. L'usage d'un local annexe pour le séchage de linge est à privilégier ;
- d'assurer un chauffage suffisant du logement en utilisant le mode de chauffage mis à disposition lors de l'entrée en jouissance du logement.

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

Le Maire,
(prénom, nom, date et signature)

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 4 : Signifier aux parties la date de la contre visite (RAR)

Lettre à l'occupant :

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du....., je vous ai adressé le compte-rendu de la visite effectuée le dans le logement sis.....que vous occupez.

Le délai imparti pour effectuer les mesures de mise en conformité requises est arrivé à échéance.

Une contre-visite aura lieu le.....àheures, afin de vérifier que les engagements pris ont été respectés.

Je vous demande en conséquence de bien vouloir être présent à votre domicile au moment de cette visite.

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

Le Maire,
(prénom, nom, date et signature)

Lettre au propriétaire :

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du....., je vous ai adressé le compte-rendu de la visite effectuée le dans le logement sis.....dont vous êtes propriétaire.

Je vous ai également demandé de me fournir .

Une contre-visite aura lieu le.....àheures, afin de vérifier que les engagements pris ont été respectés.

Je vous demande en conséquence de bien vouloir être présent à votre domicile au moment de cette visite.

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

Le Maire,
(prénom, nom, date et signature)

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 5 : Si la contrevisite permet de constater la fin des désordres

Lettre de constat et de clôture du dossier adressée au propriétaire

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

Le
Au propriétaire

Madame, Monsieur,

par courrier en date du, je vous ai adressé le compte rendu de notre visite effectuée le..... du logement sis..... dont vous êtes propriétaire. Je vous ai également demandé de me fournir les justificatifs délivrés par les professionnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant la mise en conformité du logement.

La visite du logement effectuée le a permis de constater que toutes les mises en conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental demandées ont bien été réalisées.

Je vous rappelle que :

- tout logement proposé à la location doit être conforme aux critères de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental ;
- depuis le 1^{er} novembre 2007, tout propriétaire doit fournir au locataire, en annexe au contrat de bail (lors de la signature ou de son premier renouvellement) un dossier de diagnostic technique comprenant ; le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, un constat de risque d'exposition au plomb (pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949) et l'état de présence ou d'absence d'amiante.

Le dossier est donc pour ma part clos.

Je vous prie d' agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire
(*prénom, nom, date,*
signature)

Copie à l'occupant
Copie : Plate-forme « habitat dégradé »
Copie : CAF- MSA

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants
Lettre de mise en demeure adressée au propriétaire

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

Le
Au propriétaire

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

A la demande de vos locataires et suite à mon courrier du....., une enquête a été effectuée le.....par mes soins, dans l'habitation que vous possédez sis.....en présence de M....., locataire et de vous même.

La visite du logement a fait apparaître que :

-
-
-

(énumérer les anomalies constatées au cours de la visite du logement)

L'état sanitaire du logement ne respecte pas les règles minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité et il n'est pas compatible avec une occupation normale des lieux. Ces éléments constituent une infraction aux articlesdu Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse.

En conséquence, **je vous mets en demeure** de remédier aux manquements relevés sous un délai de.....(*délai librement fixé par le maire, prévoir quelques semaines*).

Au terme de ce délai, et en l'absence de travaux visant à mettre fin à cette situation, je me verrai dans l'obligation de dresser un procès-verbal que je transmettrai au Procureur de la République.

Je vous invite également à me fournir les justificatifs délivrés par des professionnels qualifiés, à défaut une attestation sur l'honneur justifiant de la mise en conformité du logement (*si le logement est libre d'occupant* : « et à m'indiquer, par écrit, vos intentions quant à la destination du logement »).

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

*(prénom, nom, date,
signature)*

Copie à l'occupant

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 6 : Le premier courrier de mise en demeure est resté vains : *Arrêté municipal de mise en demeure*

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

ARRÊTE n°.....

Le maire de la commune de

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2211-1 et suivants ;

Vu l'article L.1421 du code de la santé publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 avril 1980 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse et notamment les articles
(à compléter)

Vu la réclamation en date du formulée par M.....

Vu le rapport d'enquête dressé le par M..... (nom , prénom, qualité) relatant les faits constatés dans le logement occupé par M..... situé..... / et le risque pour la santé qui en résulté :

Vu le courrier de mise en demeure adressé à M..... pour lui ordonner de procéder à la mise en conformité du logement ;

Considérant qu'aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre M..... et M..... malgré les démarches suivantes engagées (énumérer les courriers, réunions, visites) :

Considérant qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver la propreté, la salubrité, la sureté et la tranquillité publique ;

Considérant que le logement porte atteinte à la salubrité publique car :
(préciser la nature du désordre et le danger sanitaire pour les occupants) ;

-
-
-

Considérant qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances ;

ARRETE

Article 1 :

M..... domicilié à.....
(indiquer l'adresse précise) est mis en demeure dans un délai de jours à compter de la notification du présent arrêté, de mettre en conformité le logement dont il est propriétaire, sis..... avec les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse.

Article 2 :

A l'issue du délai imparti, et en cas d'inobservation de ces dispositions, un procès-verbal constatant des infractions à la réglementation en vigueur sera dressé par un agent dûment commissionné et assermenté et transmis à monsieur le Procureur de la République.

Article 3 :

Le présent arrêté est notifié à M..... par lettre recommandée avec accusé de réception. Il est transmis au représentant de l'Etat dans le département.

Article 4 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de Monsieur le maire de la commune de..... L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal administratif de Nancy, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé.

Fait à..... le.....

Le Maire

Signature du Maire

Arrêté à adresser par lettre R/AR à la personne visée, joindre le rapport de visite Copie de l'arrêté adressée à la Préfecture de la Meuse et à l'occupant

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 7 : Avis de passage pour contrôler la bonne réalisation des travaux

Madame, Monsieur,

L'échéancier de travaux prévu dans mon arrêté de mise en demeure est arrivé à son terme.

Je passerai donc le.....à.....afin de vérifier que les travaux demandés ont été réalisés.

Les personnes présentes lors de cette visite seront :

- *(indiquer l'identité et la qualité des personnes qui seront présentes) ;*

.....

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

*(prénom, nom,
date, signature)*

Etape 8 : Si les travaux ont été correctement effectués

Le maire clôt le dossier

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

Lettre à adresser au propriétaire
Copie pour l'occupant

Madame, Monsieur,

La visite du logement siseffectuée le.....
le..... permis de constater que toutes les mesures demandées dans l'arrêté de mise en demeure n° en
date du ont été prises.

Monsieura dorénavant la possibilité d'avoir une jouissance paisible des locaux qu'il occupe. Le dossier est donc pour ma part clos.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

*(prénom, nom, date,
signature)*

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Si les travaux n'ont pas été correctement effectués
Le maire rédige un procès verbal de relevé d'infraction

<p>Département de la Meuse</p> <p>Mairie de rue..... 55000.....</p> <p>P. V. n°.....</p> <p>Dressé à rencontre de</p> <p>M..... Né le :..... A.....</p> <p>Profession :</p> <p>.....</p> <p>Domicile :.....</p> <p>Infraction à l'arrêté préfectoral du 24 avril 1980 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse :</p> <p>- article :</p> <p>- article :</p> <p>- article :</p> <p>..... ;</p> <p>Sanction encourue :</p> <p>- Code NATINF 3671 ; - article L.1312-1 du code de la santé publique - article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 (contenu de 2003)</p>	<p style="text-align: center;">PROCES-VERBAL D'INFRACTION</p> <p>L'an deux mille..... et le..... du mois de..... à heures</p> <p>Nous, soussigné M....., maire de la commune de..... agissant en qualité d'officier de police judiciaire.</p> <p>Rapporte qu'au cours de la visite du logement occupé par M..... sis..... et diligentée par mes soins, à la suite d'une réclamation liée à une situation d'habitat indigne,</p> <p>AVONS CONSTATE que les mesures prescrites à M..... par mise en demeure du visant à réaliser les travaux sur sa propriété dans un délai de..... n'ont pas été exécutées.</p> <p>Avons rédigé le présent rapport pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance de.....</p> <p>Fait à</p> <p>Le.....</p> <p style="text-align: right;">Le Maire,</p> <p>Le présent procès-verbal est transmis à : Procureur de la République du tribunal de Grande instance de Préfecture ou Sous Préfecture..... Commandant de Gendarmerie/ou Commissaire de Police de</p> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Copie lettre de réclamation du plaignant• Copie du rapport de visite• Copie des courriers échangés• Copie de l'arrêté municipal de mise en demeure• Lettre au Procureur retraçant l'historique des faits• Extrait du RSD pour les articles cités• Articles du code de la santé publique cités
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 9 : Transmission du, procès-verbal au Procureur de la république

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

M.....
Procureur de la République près du tribunal de
Grande instance de.....
.....
.....

Le.....

Objet : Transmission du procès-verbal n°.....

Monsieur le Procureur de la République,
J'ai l'honneur de vous faire parvenir le procès-verbal de contravention n°.....dressé à l'encontre de
M.....demeurant.....pour infraction aux normes de
sécurité, d'hygiène et de salubrité publique minimales dans le Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse.

Mes services sont intervenus le..... à la demande de
M.....demeurant.....

Au cours de la visite du logement, les anomalies suivantes ont été constatées :

-
-
-

Par arrêté municipal en date du M....., propriétaire des lieux, a
été mis en demeure de

Au terme du délai prescrit, une visite effectuée le.....a permis de constater que la situation
n'est pas résolue et porte atteint à la salubrité publique. C'est la raison pour laquelle un procès-verbal d'infraction
a été rédigé.

De plus, je tiens à vous signaler quelques éléments de contexte : *(indiquer les données qui semblent
intéressantes notamment sur la situation des parties, par exemple la vulnérabilité de l'occupant.....)*

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le procureur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire
*(prénom, nom, date,
signature)*

*Lettre à adresser au Procureur de la République, joindre PV et les pièces s'y rattachant
Copie au Préfet, Sous Préfet, Commandant de gendarmerie ou Commissaire de police*

Annexe n° 6

Manquements au RSD (modèles types)

Etape 10 : Information de l'occupant et du propriétaire de la mise en œuvre d'une procédure pénale

Lettre au propriétaire :

Madame, Monsieur,

Par courrier recommandé du....., vous avez été destinataire d'une mise en demeure vous demandant de procéder à.....

Le ; il a été constaté que la situation n'était pas résolue et porte atteinte à la salubrité publique. Dans ces conditions, je vous informe qu'un procès-verbal a été dressé à votre encontre pour non respect aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse.

Ce procès-verbal, portant la référence ; a été transmis le à Monsieur le Procureur de la république – Tribunal de Grande instance.....

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
(prénom, nom, date et signature)

Lettre à l'occupant :

Madame, Monsieur,

Vous aviez attiré mon attention au sujet de

Malgré la mise en demeure adressée à votre propriétaire, M....., il a été constaté que la situation n'était pas résolue. Dans ces conditions, j'ai l'honneur de vous informer qu'un procès-verbal a été dressé à votre encontre pour infraction aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse.

Ce procès-verbal, portant la référence ; a été transmis le à Monsieur le Procureur de la république – Tribunal de Grande instance.....

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
(prénom, nom, date et signature)

Fin de la procédure

Etape 1 : Courrier de mise en demeure de procéder à l'enlèvement des déchets

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

Le
Monsieur.....
Demeurant.....

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : situation du logement sis.....

Madame, Monsieur,

Conformément à mon courrier du, une enquête a été effectuée en votre présence (ou en présence de votre représentant légal) le par M..... (prénom, nom, qualité) dans le logement, ses dépendances et ses abords, que vous occupez au.....

Lors de cette visite les anomalies suivantes ont été constatées :

-
-
-

exemple : pollution liée à la nature des déchets (ordures ménagères, produits chimiques), odeurs nauséabondes, problème de sécurité (accumulation de journaux et papiers divers dans des condition qui représentent un risque d'incendie), présence d'insectes, vermines ou rats.....

En votre qualité de détenteur, la responsabilité de ces déchets vous incombe. Or, les anomalies constatées lors de la visite du logement que vous occupez constituent des manquements aux articles L.541-2 et L.541-3 du code de l'Environnement* et à l'article 23-1 du règlement Sanitaire Départemental de la Meuse (par exemple).

Je vous rappelle que dans les logements, leurs dépendances et leurs abords, les occupants ne doivent pas entreposer ou accumuler ni détritrus, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident.

*** articles L.541-2 et L.541-3 du code de l'Environnement à mentionner uniquement pour les déchets repérés à l'extérieur du logement**

Annexe 7

Accumulation de déchets (modèles types)

Selon leur nature, les déchets doivent être déposés et traités conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, je vous mets en demeure de procéder à.....

.....

(indiquer les mesures à prendre en fonction de la situation et de l'état du logement, par exemple : enlèvement des déchets, objets et substances diverses, nettoyage du logement, désinfection, dératisation, désinsectisation du logement, etc....) des lieux que vous occupez dans **un délai de.....jours** à compter de la réception de la présente lettre.

A l'issue du délai qui vous est imparti, et en l'absence de travaux visant à mettre fin à cette situation, je me verrai dans l'obligation d'en ordonner l'exécution d'office à vos frais.

A cet effet, il pourra vous être demandé de consigner entre les mains du comptable public de....., une somme correspondant au montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure du déroulement des travaux. Les sommes consignées seront, le cas échéant, utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.541-3 du code de l'environnement, je vous informe que vous avez la possibilité de présenter vos observations orales ou écrites dans un délai d'un mois à compter de la réception du présent courrier, de vous faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de votre choix.

Le Maire

*(prénom, nom,
date, signature)*

Copie à la préfecture ou la Sous préfecture

Copie à M. le Commandant de la brigade de gendarmerie ou M. le Commissaire de police

Copie au propriétaire du logement

Etape 2 : Arrêté municipal ordonnant l'exécution d'office des travaux

Département de la Meuse
Canton de.....

Mairie de.....

ARRÊTE n°.....

Le maire de la commune de

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2211-1 et L.2212-2 ;

Vu les articles L.541-2 et L.541-3 du code de l'environnement* ;**(uniquement pour les déchets à l'extérieur)**

Vu l'arrêté préfectoral du 24 avril 1980 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse et notamment et l'article 23-1 (par exemple);

Vu le rapport de visite dressé le par M.....(nom, prénom, qualité) constatant l'accumulation de déchets, objets et substances diverses dans le logement, ses dépendances et ses abords, occupé par M..... (nom, prénom) sis..... et le risque pour la santé qui en résulte ;

Vu la mise en demeure adressée à M.....(nom, prénom) faisant état des faits reprochés, des sanctions encourues et de la possibilité de présenter ses observations écrites ou orales dans un délai de un mois et lui ordonnant de procéder avant le..... à l'élimination desdits déchets et au nettoyage du logement ;

Vu le rapport d'enquête dressé le..... par M.....(nom, prénom, qualité) constatant le non respect de la mise en demeure et la persistance de l'accumulation de déchets dans le logement, ainsi que l'aggravation qui en résulte ;

Considérant que l'accumulation de déchets putréfiés et souillés induit des risques infectieux pour l'ensemble des occupants de l'habitation, des odeurs nauséabondes et la prolifération d'insectes au sein de l'habitation ;

Considérant que cette situation présente un danger pour la santé publique, tant pour les occupants que leur voisinage, et nécessite une intervention publique afin de mettre en œuvre les mesures nécessaires et écarter tout risque en matière de santé et de sécurité ;

Considérant que M.....(nom, prénom) n'a pas exécuté les mesures d'évacuation, de nettoyage et de désinfection prescrites ;

Considérant qu'il appartient au maire de prendre les mesures appropriées pour préserver l'hygiène et la salubrité publique ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre les mesures de police édictées par les circonstances

ARRETE

Article 1 :

Dans le logement, ses dépendances et ses abords, sis.....

(indiquer l'adresse précise) occupé par M.....(prénom, nom) jl sera procédé d'office, leà partir de.....heures aux mesures suivantes :

-
-
-

(reprendre les mesures prescrites dans le courrier de mise en demeure)

Article 2 :

M.....(prénom, nom) ou tout mandataire de son choix devra être présent et permettre l'accès aux locaux concernés aux personnes chargées des mesures visées à l'article 1, faute de quoi le concours de la force publique sera requis.

Article 3 :

Les frais avancés par la commune au titre des mesures faisant l'objet du présent arrêté seront recouverts auprès de M.....(prénom, nom) , selon les dispositions prévues par le code de l'environnement.

Article 4 :

Le présent arrêté est notifié à M.....(prénom, nom) par lettre recommandée avec accusé de réception. Il est transmis au représentant de l'Etat dans le département et affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble visé.

Article 5 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de Monsieur le maire de la commune de L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal administratif de Nancy, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux a été déposé.

Fait à.....
le.....

Le Maire
(prénom, nom, signature)

Etape 3 : Procès verbal d'infraction au règlement Sanitaire départemental

<p>Département de la Meuse</p> <p>Mairie de rue..... 55000.....</p> <p>P. V. n°</p> <p>Dressé à rencontre de</p> <p>M..... Né le :..... A.....</p> <p>Profession :</p> <p>Domicile :</p> <p>Infraction à l'arrêté préfectoral du 24 avril 1980 modifié portant Règlement Sanitaire Départemental de la Meuse notamment sur article 23-1 (par exemple)</p> <p>Sanction encourue :</p> <p>- Code NATINF 3671 ; - article L.1312-1 du code de la santé publique - article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 (contravention de 3ème classe.)</p>	<p style="text-align: center;">PROCES-VERBAL D'INFRACTION</p> <p>L'an deux mille..... et le..... du mois de..... à heures</p> <p>Nous, soussigné M....., maire de la commune de.....agissant en qualité d'officier de police judiciaire.</p> <p>Rapporte qu'au cours de la visite du logement occupé par M..... sis..... et diligentée par mes soins, à la suite d'une réclamation liée à une situation d'habitat indigne,</p> <p>AVONS CONSTATE que les mesures prescrites à M..... par mise en demeure du..... visant à (<i>lister les mesures d'enlèvement des déchets et de nettoyage prescrites</i>), dans un délai de..... n'ont pas été exécutées.</p> <p>Avons rédigé le présent rapport pour être transmis à Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance de.....</p> <p>Fait à</p> <p>Le.....</p> <p style="text-align: right;">Le Maire,</p> <p>Le présent procès-verbal est transmis à : Procureur de la République du tribunal de Grande instance de Préfecture ou Sous Préfecture..... Commandant de Gendarmerie/ou Commissaire de Police de</p> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Copie lettre de réclamation• Copie du rapport de visite• Copie des courriers échangés• Copie de l'arrêté municipal de mise en demeure avec avis de réception ;• Lettre au Procureur retraçant l'historique des faits
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La lutte contre l'habitat indigne

Département de la Meuse



Conception: Plate-forme «habitat dégradé»
Impression Direction Départementale des Territoires
date de révision et de nouvelle diffusion: septembre 2019

