

Habitat

dégradé

guide à l'usage des élus

Actualisé mars 2023



En Charente, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé a été évalué à 8 614 en 2017 (source Filocom), soit 5,7 % du nombre de résidences principales. En comparaison, la Nouvelle Aquitaine a un taux de logements potentiellement indignes à hauteur de 5,5 %, pour un taux national à 6 %.

Notion d'abord politique, l'habitat indigne est une notion aujourd'hui juridique.

Elle a été définie à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 et reprise par l'article 83 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion promulguée en date du 25 mars 2009 : « *Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.* »

En mai 2003, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été constitué sous le pilotage de la direction départementale des territoires. Il rassemble tous les partenaires de l'habitat dans le département qui se sont engagés avec beaucoup de détermination dans la lutte contre toutes les formes d'habitat indigne.

Le travail partenarial au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est formalisé par un protocole départemental. Signé en 2014 et réactualisé tous les 3 ans, il définit les priorités et le rôle de chaque partenaire.

Il est intégré en annexe du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2018-2023.

Des outils ont été mis en place pour identifier l'habitat dégradé voire insalubre et faciliter le traitement de ces situations : on peut citer notamment le dispositif des contrôles de décence, le programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne (PIG) porté par le conseil départemental, ou le partenariat avec la société Procivis (avances et prêts accordés aux propriétaires occupants et bailleurs impécunieux pour la remise aux normes des logements dégradés).

Toutefois, ces dispositifs reposent sur la mise en oeuvre de procédures réglementaires dans lesquelles les élus jouent un rôle prépondérant.

Jusqu'au 31 décembre 2020, il existait sept procédures présentes dans le code de la santé publique et trois procédures issues du code de la construction et de l'habitation. Ces procédures ont été regroupées dans une police de «la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations» par l'ordonnance du 16 septembre 2020, applicable **pour tous les arrêtés notifiés à compter du 1er janvier 2021** (articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Les arrêtés de péril et d'insalubrité **notifiés avant le 1^{er} janvier 2021** sont, quant à eux, régis par les anciennes dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code de la santé publique. En conséquence, tout acte qui fait suite à un arrêté notifié avant le 1^{er} janvier 2021 doit être en concordance avec les textes applicables à l'époque.

Pour rappel, l'article 75 de la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 avait ajouté à l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) les polices spéciales de l'habitat du maire à la liste des polices transférées automatiquement aux présidents des EPCI en l'absence d'opposition des maires des communes concernées.

A compter du 1^{er} janvier 2021, l'ordonnance du 16 septembre 2020 précitée modifie cet article : le président d'EPCI ne pourra refuser le transfert des pouvoirs de police que si au moins la moitié des maires s'opposent au transfert ou si les maires opposés représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI.

Un maire pourra transférer ses pouvoirs au président de l'EPCI à n'importe quel moment. Le président de l'EPCI ne peut pas refuser ce transfert, sauf s'il n'exerce ces pouvoirs pour aucune autre commune membre.

Ce plan comporte principalement deux types d'actions :

- des actions relatives à la connaissance des situations de mal logement
- des actions destinées à traiter des situations identifiées

Dans ce contexte, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a élaboré le guide d'intervention et d'information à destination des élus.

Ce guide vous présente :

- ✓ les principales procédures applicables en matière d'habitat dégradé,
- ✓ le détail de vos compétences et responsabilités,
- ✓ les services ressources qui pourront vous guider dans vos démarches,
- ✓ des modèles de documents adaptés pour chaque situation.

Sommaire

PARTIE 1 : Situations relevant de la compétence des maires ou présidents d'EPCI

Fiche n° 1 : Manquement à la salubrité générale des habitations (Règlement sanitaire départemental)

Fiche n° 2 : Danger sanitaire ponctuel

Fiche n° 3 : Mise en sécurité – principes généraux

Fiche n° 4 : Mise en sécurité – procédure urgente

Fiche n° 5 : Mise en sécurité – procédure ordinaire

Fiche n° 6 : Police générale du maire

PARTIE 2 : Situations relevant de la compétence du préfet mais impliquant les maires ou présidents d'EPCI

Fiche n° 7 : Insalubrité avérée de l'habitat

PARTIE 3 : Autres situations d'habitat dégradé

Fiche n° 8 : Non décence des logements

PARTIE 4 : Divers dispositifs

Fiche n° 9 : Le comité technique PIG de lutte contre l'habitat indigne

Fiche n° 10 : Le PDLHI

Fiche n° 11 : Le "permis de louer"

ANNEXES : Modèles



Fiche 1 – Manquement à la salubrité générale des habitations

A savoir...

Les règles d'hygiène et d'habitabilité sont fixées dans chaque département par le règlement sanitaire départemental (RSD) pris par arrêté préfectoral en application du Code de la santé publique.

Le titre II du RSD (articles 21 à 61) définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

Éléments de repérage

Les désordres les plus fréquemment rencontrés et relevant du RSD sont :

Eau

- Mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées
- Infiltrations (toiture, gouttières...)
- Présence d'humidité

Entretien

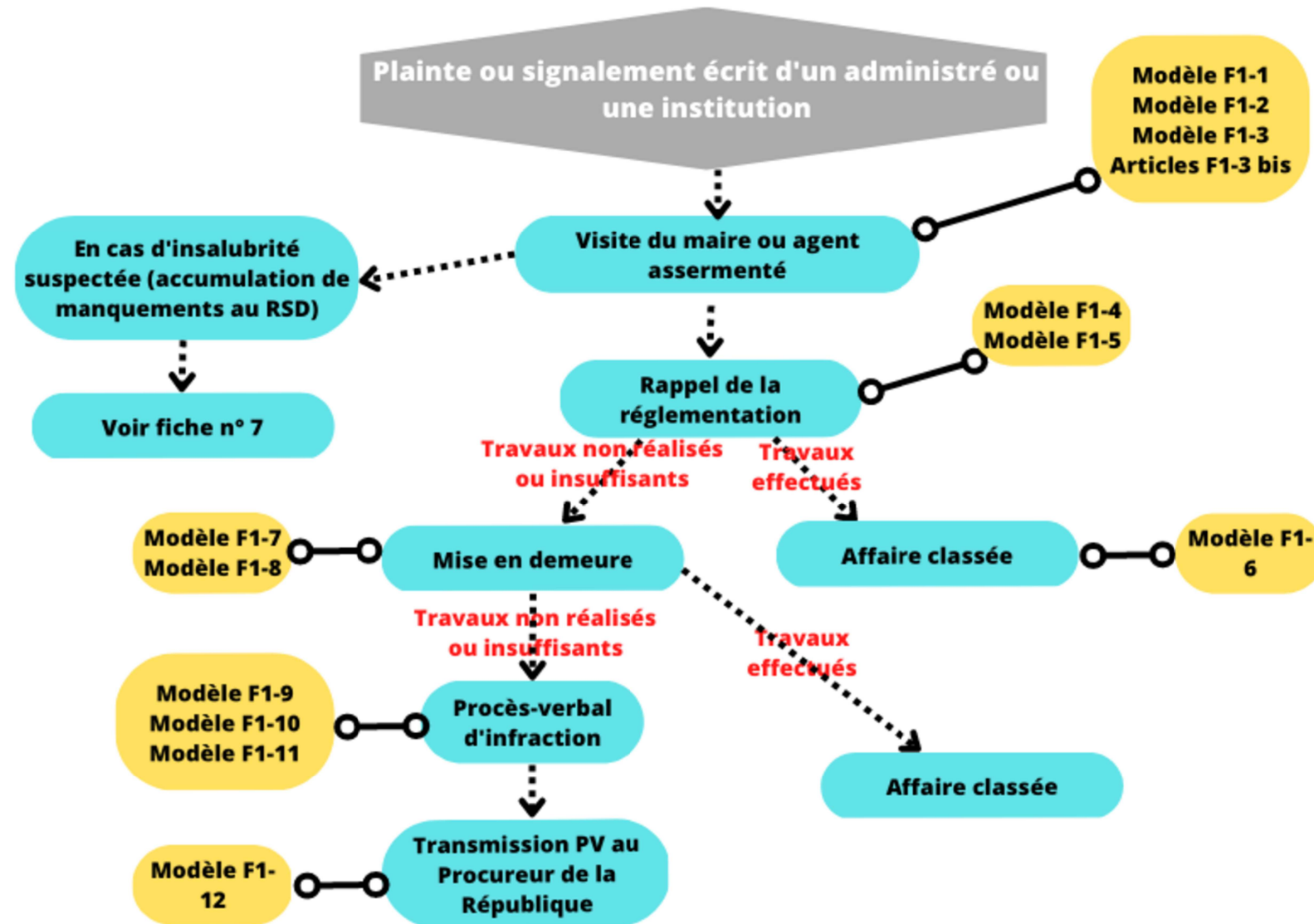
- Mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation
- Présence de nuisibles (rats, cafards...)
- Présence excessive d'animaux domestiques

Habitat

- Défaut de ventilation/présence de moisissures
- Menuiseries délabrées
- Installation et entretien défectueux des appareils à combustion (chauffage, production d'eau chaude...)

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans le logement

L'autorisation du juge des libertés et de la détention est nécessaire pour entrer dans le logement.



Qui peut vous aider?

AGENCE REGIONALE DE SANTE Nouvelle Aquitaine
Délégation départementale de la Charente
8, rue du Père Wresinsky
CS 22321
16023 ANGOULEME CEDEX
05.45.97.46.47

Bases réglementaires

Article L. 1421-4 du Code de la santé publique : "Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève: 1° de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées en application du Titre Ier du Livre III du Code de la santé publique pour les habitations, leurs abords et dépendances."

Article 21 à 61 – Titre II du RSD édicte les règles concernant les locaux d'habitation et assimilés

Articles L. 2212-1 et 2 du CGCT

Article L. 1311-4 du code de la santé publique: situation d'urgence

Ces articles ne permettent pas de :

- reloger ou faire héberger d'office les occupants de bonne foi ;
- avoir un effet sur les baux en cours.

Sanctions pénales

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3ème classe allant jusqu'à 450 € d'amende par infraction relevée en application de l'article 131-13 du code pénal.

Lien utile

<https://www.charente.gouv.fr>

<https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/>

Fiche 2 – Danger sanitaire ponctuel

A savoir...

L'infraction concerne l'accumulation de déchets à l'intérieur ou aux abords d'une habitation, la présence d'animaux en surnombre à l'intérieur des logements, l'existence de risques ponctuels liés à une installation de chauffage défectueuse ou une installation électrique dangereuse.

Les dispositions permettent au maire d'intervenir dans des situations de violation des règles d'hygiène (notamment celles prévues par le RSD) et dont l'imminence nécessite une intervention urgente.

Éléments de repérage

Accumulation de façon excessive de déchets, détritus ou déjections (animale ou humaine) pouvant être à l'origine d'une prolifération d'insectes et/ou de rongeurs.

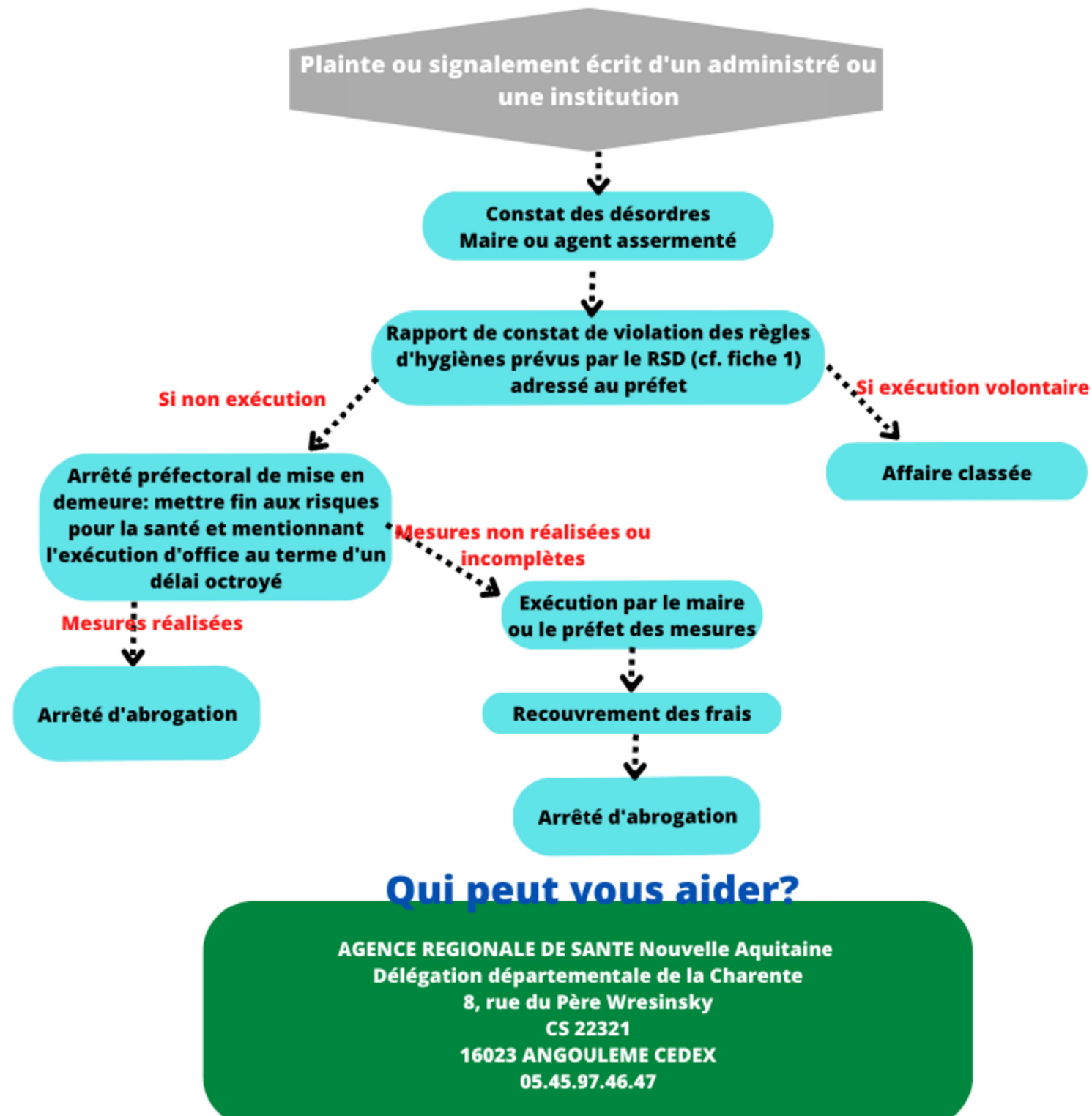
Chauffage défectueux pouvant être à l'origine d'une intoxication au monoxyde de carbone.

Installation électrique dangereuse pouvant générer un risque d'incendie et/ou d'électrisation, voire d'électrocution.



En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans le logement

L'autorisation du juge des libertés et de la détention est nécessaire pour entrer dans le logement.



Bases réglementaires

Article L. 1311-4 du Code de la santé publique : situation d'urgence
"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.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou à défaut le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'Etat."

Cet article permet de :

- Intervenir en cas de danger grave et imminent pour la santé publique lorsque les risques sont présents dans un habitat.

Cet article ne permet pas de :

- reloger ou faire héberger les occupants
- avoir un effet sur les baux en cours.

Lien utile

<https://www.charente.gouv.fr>

Fiche 3 – Mise en sécurité, principes généraux

A savoir...

La police de la sécurité des immeubles a pour objet de protéger la sécurité des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

Ces désordres doivent trouver leur origine dans une déficience inhérente à l'édifice, à un immeuble voisin ou à des éléments de réseaux.

Dès lors que l'origine est extérieure au bâtiment (facteurs naturels, catastrophe technologique, état des sous-sols...), l'autorité compétente doit intervenir en utilisant son pouvoir de police générale (fiche n° 6)

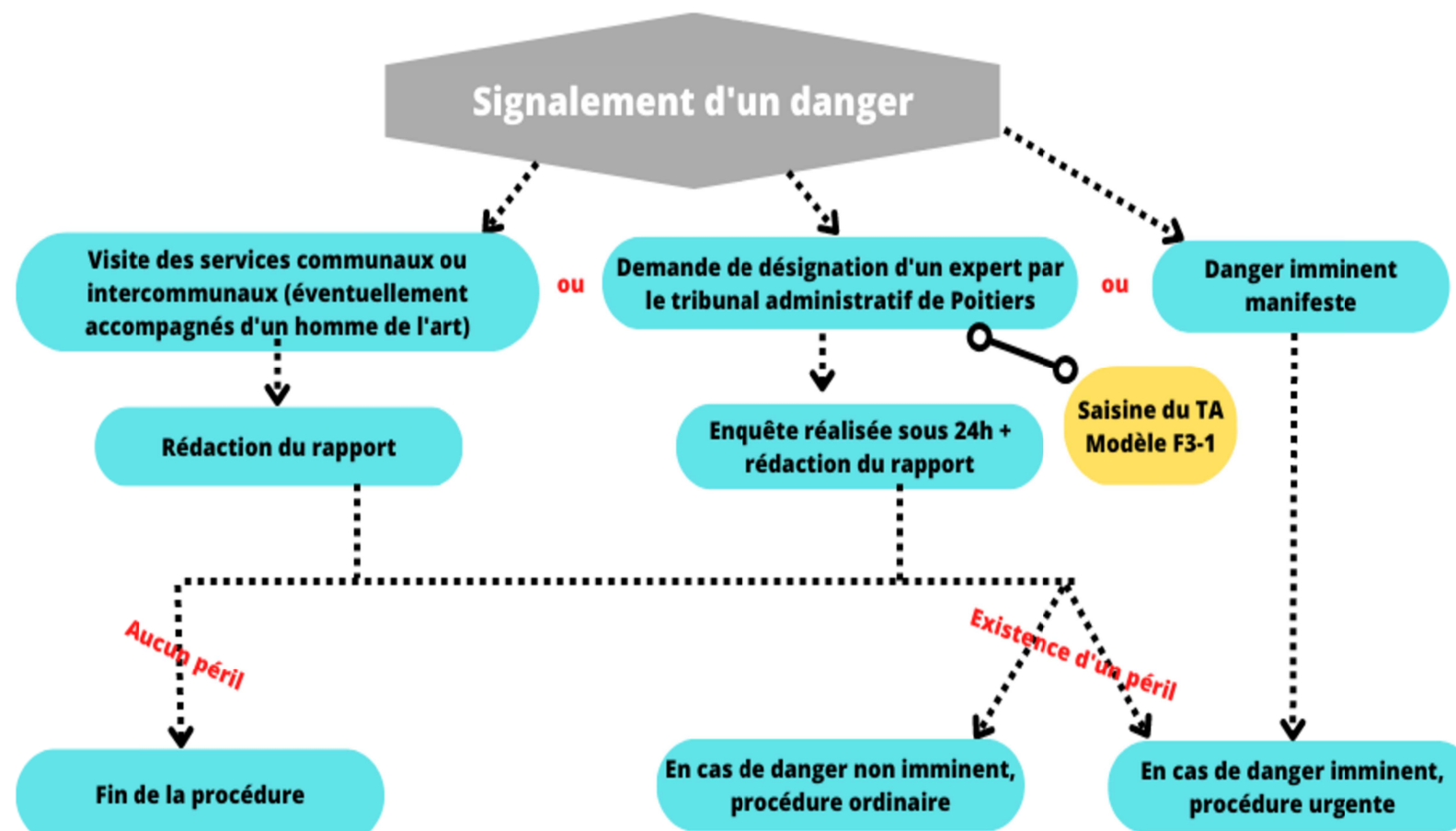


Le maire ou le président de l'EPCI peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques.

Lorsque les lieux sont à usage partiel ou total d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures.

En cas de refus de l'occupant de laisser entrer dans le logement ou si l'autorisation d'accéder aux lieux ne peut être obtenue:

L'autorisation du **juge des libertés et de la détention** est nécessaire pour entrer dans le logement pour les besoins du constat.



Qui peut vous aider?

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
SUHL / Pôle habitat indigne
43, rue du Docteur Duroselle
16000 ANGOULEME
05.17.17.38.43 / ddt-hi@charente.gouv.fr

Bases réglementaires

Articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

Ces articles permettent de :

- ordonner les mesures afin de mettre fin au danger ;
- faire exécuter des travaux d'office ;
- recourir à l'hypothèque légale (ex privilège spécial immobilier) ;
- agir sur les baux en cours ;
- l'hébergement ou le relogement ;
- interdire temporairement ou définitivement les locaux à l'habitation ou à l'accès.

Sanctions pénales :

Article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation

- 1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les mesures prescrites ;
- 2 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende pour sur-occupation ;
- 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende pour dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants ou non respect d'une interdiction d'habiter.

Des peines complémentaires telles que confiscation ou interdiction d'acheter un bien immobilier sont prévues.

Mesures pouvant être prescrites:

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation, y compris pour protéger les bâtiments mitoyens ;
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ;
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- Interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif.



La démolition ne peut être réalisée d'office qu'à certaines conditions (fiches n° 4 et 5).

Fiche 4 – Mise en sécurité, procédure urgente

A savoir...

La procédure de mise en sécurité – procédure urgente concerne tous les édifices présentant un danger imminent manifeste ou constaté par le rapport des services communaux ou par l'expertise (fiche n° 3). Cette menace imminente justifie ainsi la prise de mesures d'urgence. Elle peut intervenir à tout moment, même si une procédure ordinaire est déjà engagée.


Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure ordinaire, sauf si les mesures qui ont été prises ont permis de mettre fin durablement à ce danger. Dans ce dernier cas, la collectivité prend un arrêté de mainlevée.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, la procédure peut être engagée sur un logement occupé par son propriétaire ou sur un logement locatif.

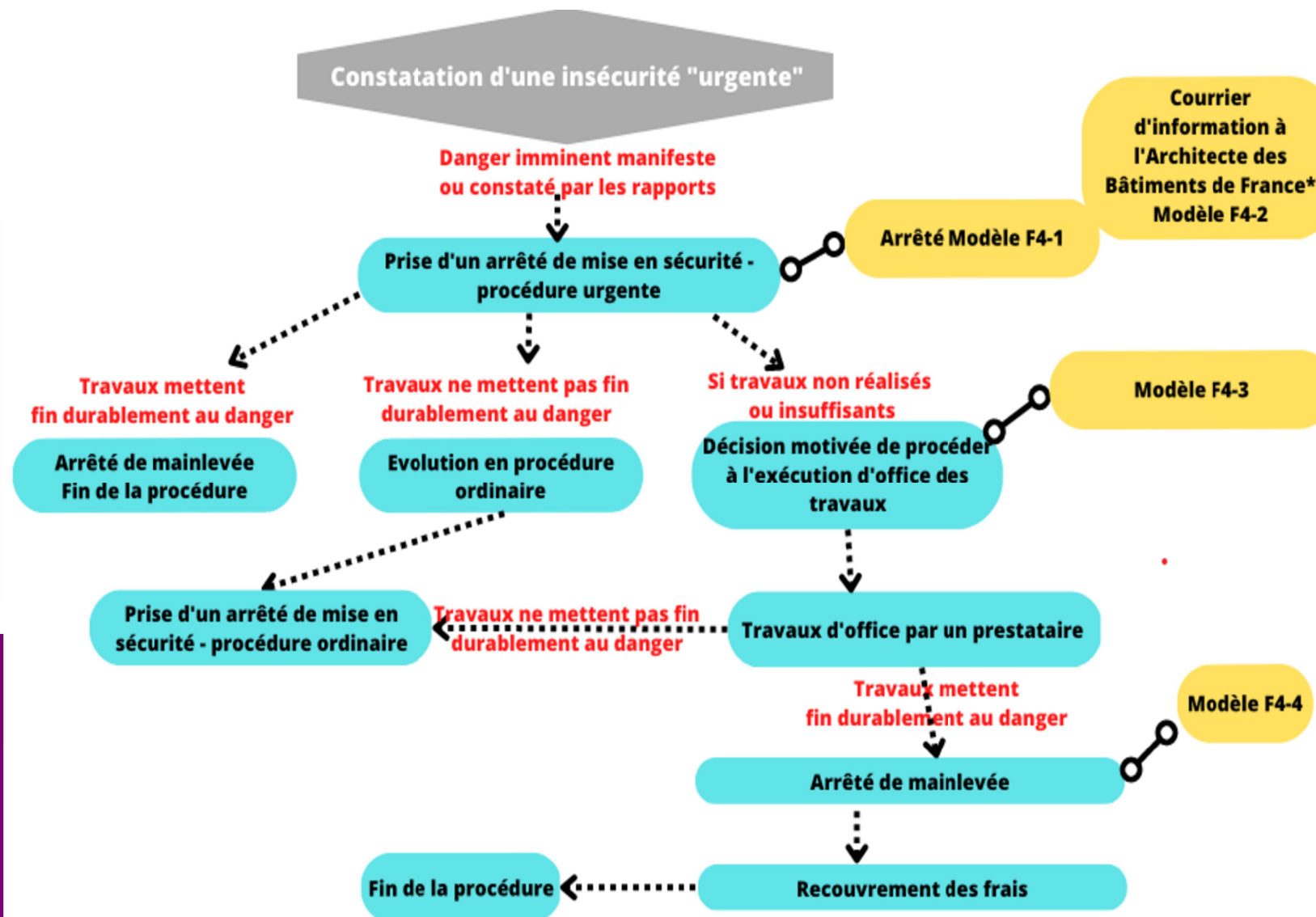
Éléments de repérage

Les éléments repérés doivent faire apparaître un danger particulièrement grave et urgent. Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice sont concernés, notamment :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons ;
- risque de chute de matériaux ;
- risque de rupture d'un mur de soutènement ;
- risque d'effondrement d'une cheminée ;
- mauvais état des charpentes et toitures...

 Aucune procédure contradictoire n'est nécessaire pour prendre un arrêté de mise en sécurité – procédure urgente.

Il est conseillé aux collectivités d'inscrire chaque année une ligne sur le budget communal, afin d'anticiper les dépenses liées à la procédure.



Qui peut vous aider?

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
SUHL / Pôle habitat indigne
43, rue du Docteur Duroselle
16000 ANGOULEME
05.17.17.38.43 / ddt-hi@charente.gouv.fr

*Si secteur protégé (proximité d'un monument historique, site patrimonial remarquable...)

Bases réglementaires

Articles L. 511-19- à L. 511-21 et R. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

Ces articles permettent de :

- prendre toute mesure indispensable pour faire cesser le danger imminent

Notification de l'arrêté :

→ A la personne tenue d'exécuter les mesures, aux titulaires de part donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants, à l'exploitant dans le cas d'un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement.

Lorsque les mesures concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, notification au syndicat de la copropriété.

→ Par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

→ A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier le destinataire, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

→ Autres destinataires:

- le maire de la commune
- le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- la CAF ou la MSA / les gestionnaires du FSL lorsque le bâtiment est à usage partiel ou total d'habitation
- la Préfecture au titre du contrôle de légalité.

Conditions pour faire procéder à une démolition complète:

Aux termes de l'article L. 511-19 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation, 2 conditions cumulatives :

- aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger ;
- sur autorisation par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Lien utile

<https://www.charente.gouv.fr>

Fiche 5 – Mise en sécurité, procédure ordinaire

A savoir...

La procédure de mise en sécurité – procédure ordinaire concerne tous les édifices présentant un danger constaté par le rapport des services communaux ou intercommunaux ou par l'expertise (fiche n° 3). Cette menace justifie la prise de mesures.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure ordinaire, sauf si les mesures qui ont été prises ont permis de mettre fin durablement à ce danger. Dans ce dernier cas, la collectivité prend un arrêté de mainlevée.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, la procédure peut être engagée sur un logement occupé par son propriétaire ou sur un logement locatif.

Éléments de repérage

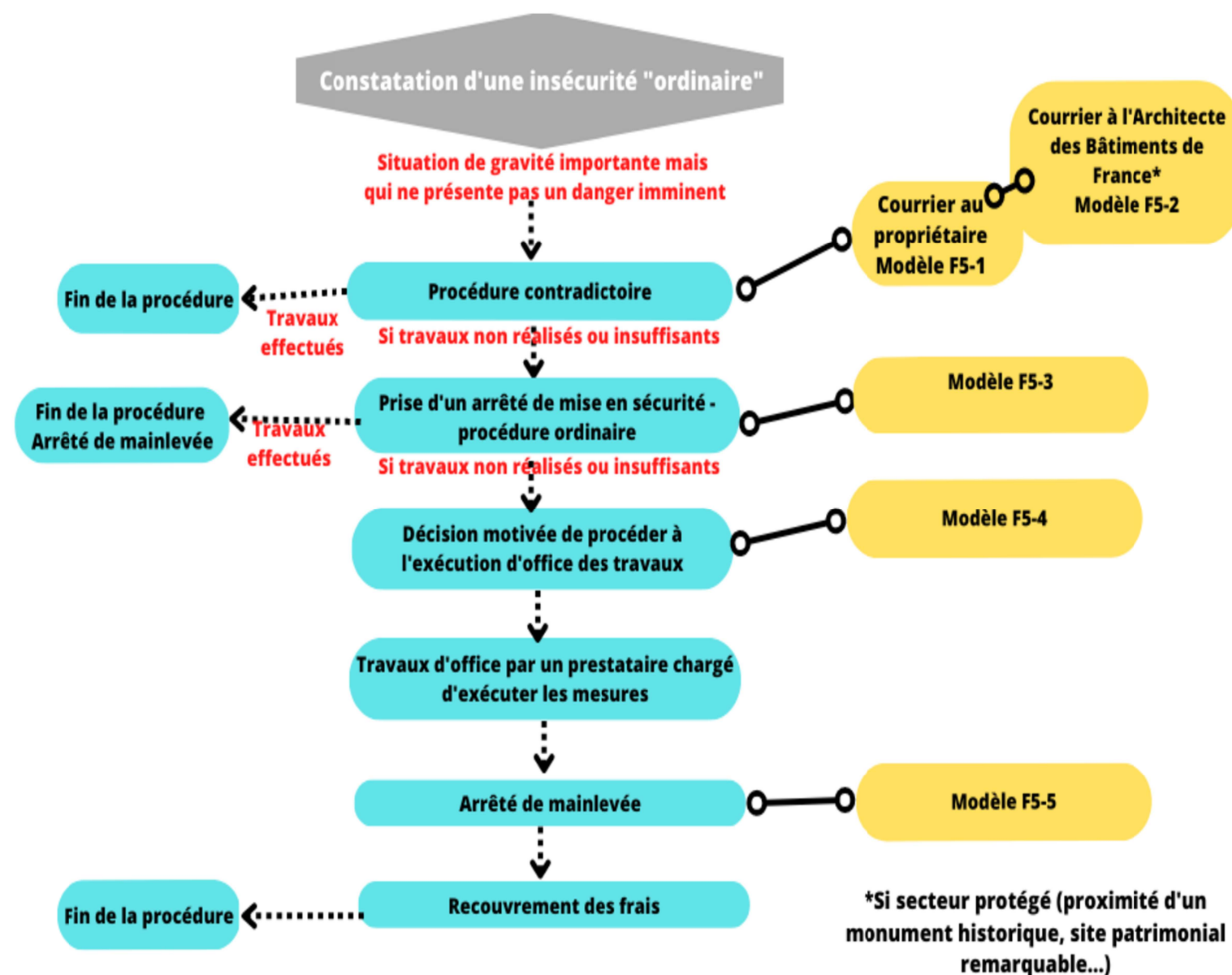
Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice sont concernés sans pour autant qu'il y ait urgence à intervenir, notamment :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons ;
- risque de chute de matériaux ;
- risque de rupture d'un mur de soutènement ;
- risque d'effondrement d'une cheminée ;
- mauvais état des charpentes et toitures ;
- Risque de chute de volets.



Une procédure contradictoire est obligatoire avant la prise de tout arrêté de mise en sécurité.

Il est conseillé aux collectivités d'inscrire chaque année une ligne sur le budget communal, afin d'anticiper les dépenses liées à la procédure.



Qui peut vous aider?

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
SUHL / Pôle habitat indigne
43, rue du Docteur Duroselle
16000 ANGOULEME
05.17.17.38.43 / ddt-hi@charente.gouv.fr

Pour les subventions des travaux d'office sur les logements:
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
43, rue du Docteur Duroselle
16000 ANGOULEME
05.17.17.38.32

Bases réglementaires

Articles L. 511-4 à L. 511-18 et R. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

Notification de l'arrêté :

→ A la personne tenue d'exécuter les mesures, aux titulaires de part donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants, à l'exploitant dans le cas d'un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement.

→ Lorsque les mesures concernant les parties communes d'un immeuble en copropriété, notification au syndicat de la copropriété.

→ Par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

→ A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

→ Autres destinataires:

- le maire de la commune
- le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- la CAF ou la MSA / les gestionnaires du FSL lorsque le bâtiment est à usage partiel ou total d'habitation
- la Préfecture au titre du contrôle de légalité.

Conditions pour une démolition :

Aux termes de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté ne peut prescrire la démolition que si aucun autre moyen technique de remédier à l'insécurité n'existe ou lorsque les travaux nécessaires à la résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

En cas de démolition d'office, la collectivité doit également obtenir l'autorisation par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond (article L. 511-16 du CCH).

Lien utile

<https://www.charente.gouv.fr>

Fiche 6 – Police générale du maire

A savoir...

Si le danger est immédiat, le maire doit agir sans délai et se fonder exclusivement sur son pouvoir de police générale pour prescrire l'exécution des mesures de sécurité nécessaires et appropriées (évacuation, interdiction d'utiliser les lieux ou d'habiter, établissement d'un périmètre de sécurité...).

Le critère déterminant est l'origine du désordre : s'il s'agit d'une cause extérieure à l'immeuble (glissement de terrain, grêle, orages, etc.), le maire agit en prenant les mesures qui s'imposent afin de rétablir la sécurité des occupants, voisins et usagers de la voie publique.

Dans le cas où les désordres ont des origines multiples, il convient de déterminer la cause prépondérante du désordre et appliquer la procédure adaptée. Il s'agit de l'évènement déterminant en l'absence duquel ledit désordre ne se serait pas produit.

Éléments de repérage

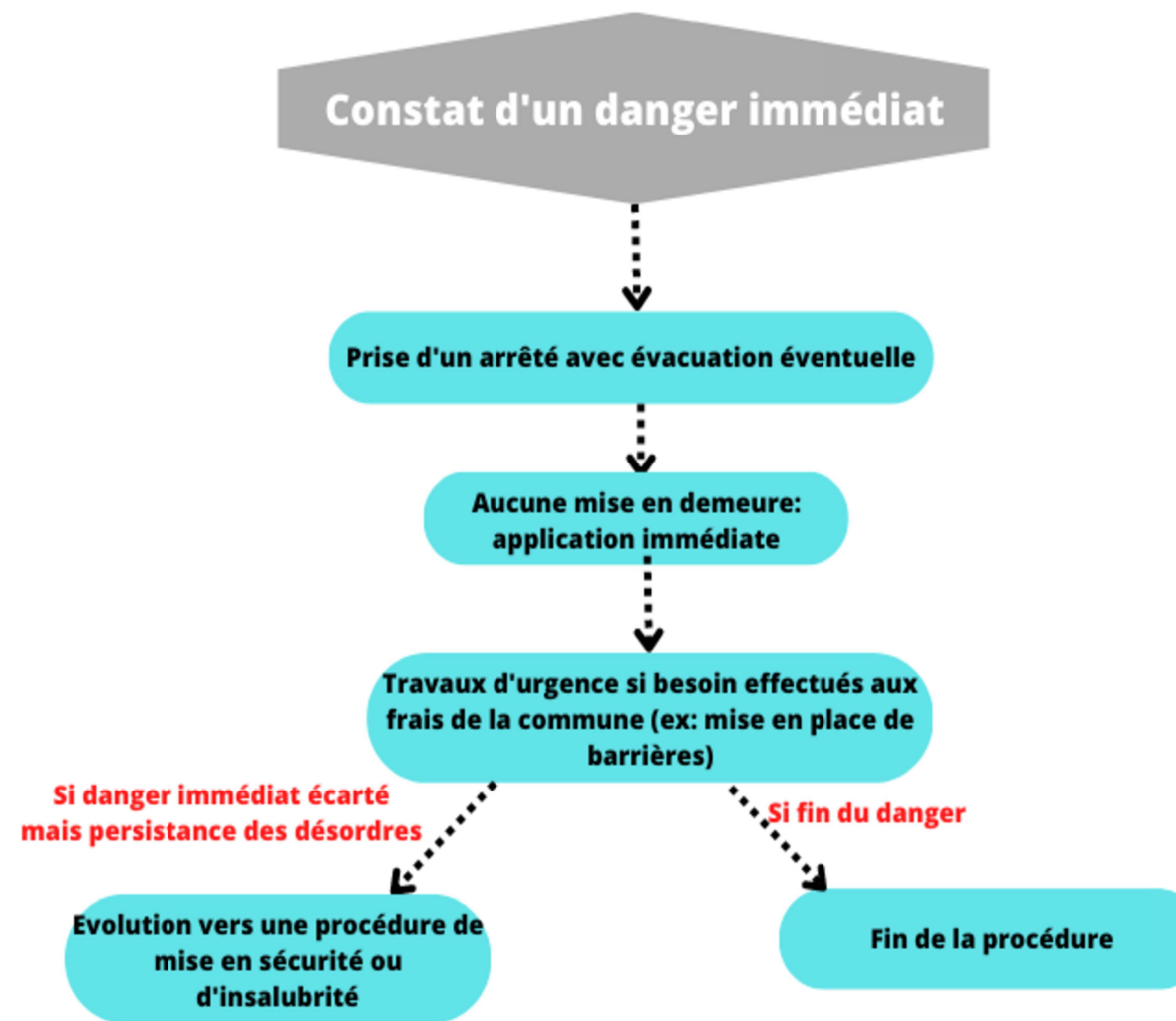
Il faut qu'il y ait une extrême urgence à intervenir, par exemple suite à un incendie ou des événements climatiques (orages, grêle) ou naturels (glissement de terrain)



Avant la réforme du 16 septembre 2020, un arrêté de police générale était souvent pris en urgence pour prendre les premières mesures nécessaires telles que l'évacuation des occupants, en attendant la venue de l'expert désigné par le TA dans le cadre de la procédure de péril imminent.

Mais les articles relatifs à la protection des occupants n'étaient pas applicables.

Depuis la réforme, un arrêté de mise en sécurité – procédure urgente (fiche n° 4) peut être pris immédiatement dès lors qu'existe un danger imminent et que l'autorité compétente a connaissance des mesures indispensables pour faire cesser rapidement le danger. Cette procédure permet le régime de protection et d'hébergement des occupants.



Bases réglementaires

Articles L. 2212-2 du CGCT

Qui peut vous aider?

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
SUHL / Pôle habitat indigne
43, rue du Docteur Duroselle
16000 ANGOULEME
05.17.17.38.43 / ddt-hi@charente.gouv.fr

Fiche 7 – Insalubrité avérée de l'habitat

A savoir...

Est qualifiée d'insalubre une habitation présentant un risque pour la santé de ses occupants du fait de la gravité des dégradations l'affectant et/ou de son manque d'équipements intérieurs.

Cette habitation peut être un logement locatif ou occupé par son propriétaire.

Éléments de repérage

Critères d'insalubrité les plus fréquemment rencontrés :

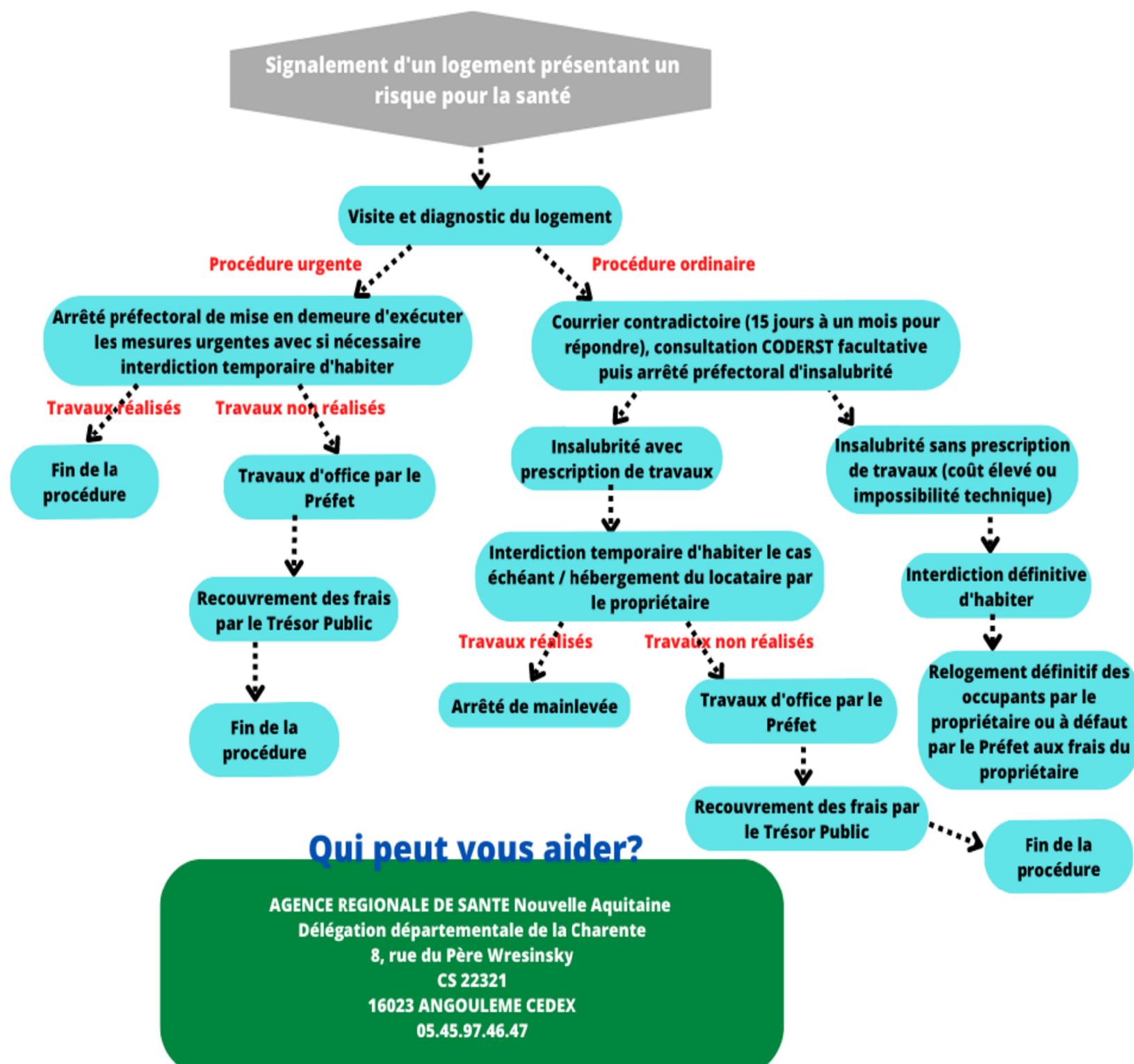
- présence importante d'humidité intérieure par infiltration d'eau et/ou condensation ;
- dangerosité des installations de chauffage et d'électricité ;
- présence de peintures dégradées contenant du plomb ;
- absence d'équipements indispensables → eau potable, assainissement, chauffage, cabinet d'aisance, salle d'eau.

Une habitation est insalubre si plusieurs de ces critères sont réunis de manière significative.

Rôle du maire ou président d'EPCI

Le maire doit informer l'agence régionale de santé de l'existence de toute situation présentant une suspicion d'insalubrité, mais peut également signaler :

- tout logement inapte à l'habitat ou aménagé dans une cave, un sous-sol ou dans un local sans ouverture vers l'extérieur ;
- tout logement ancien, antérieur à 1949, présentant des peintures dégradées et fréquenté par des mineurs pour prévenir tout risque d'intoxication par le plomb ;
- tout logement suroccupé du fait du logeur.



Bases réglementaires

Articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

Articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation

Articles L. 1331-22 à 1331-24 du code de la santé publique

Ces articles permettent de :

- suspendre les loyers et le versement de l'allocation logement (AL) ;
- suspendre les baux en cours ;
- en cas de carence du propriétaire, faire réaliser les travaux d'office après inscription d'un privilège spécial immobilier ;
- héberger ou reloger le locataire.

Sanctions pénales :

Article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation

1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les mesures prescrites

2 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende pour sur-occupation du fait du logeur

3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende pour :

- dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants
- non respect d'une interdiction d'habiter.

Des peines complémentaires telles que confiscation ou interdiction d'acheter un bien immobilier sont prévues.

Lien utile

<https://www.charente.gouv.fr>

<https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/>

Fiche 8 – Non décence des logements

A savoir...

Depuis la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la protection du locataire s'est accrue : il peut exiger du propriétaire bailleur la mise en état de décence de son logement.

Quand les démarches à l'amiable ont échoué, le locataire a la possibilité d'engager une procédure judiciaire à l'encontre du propriétaire.

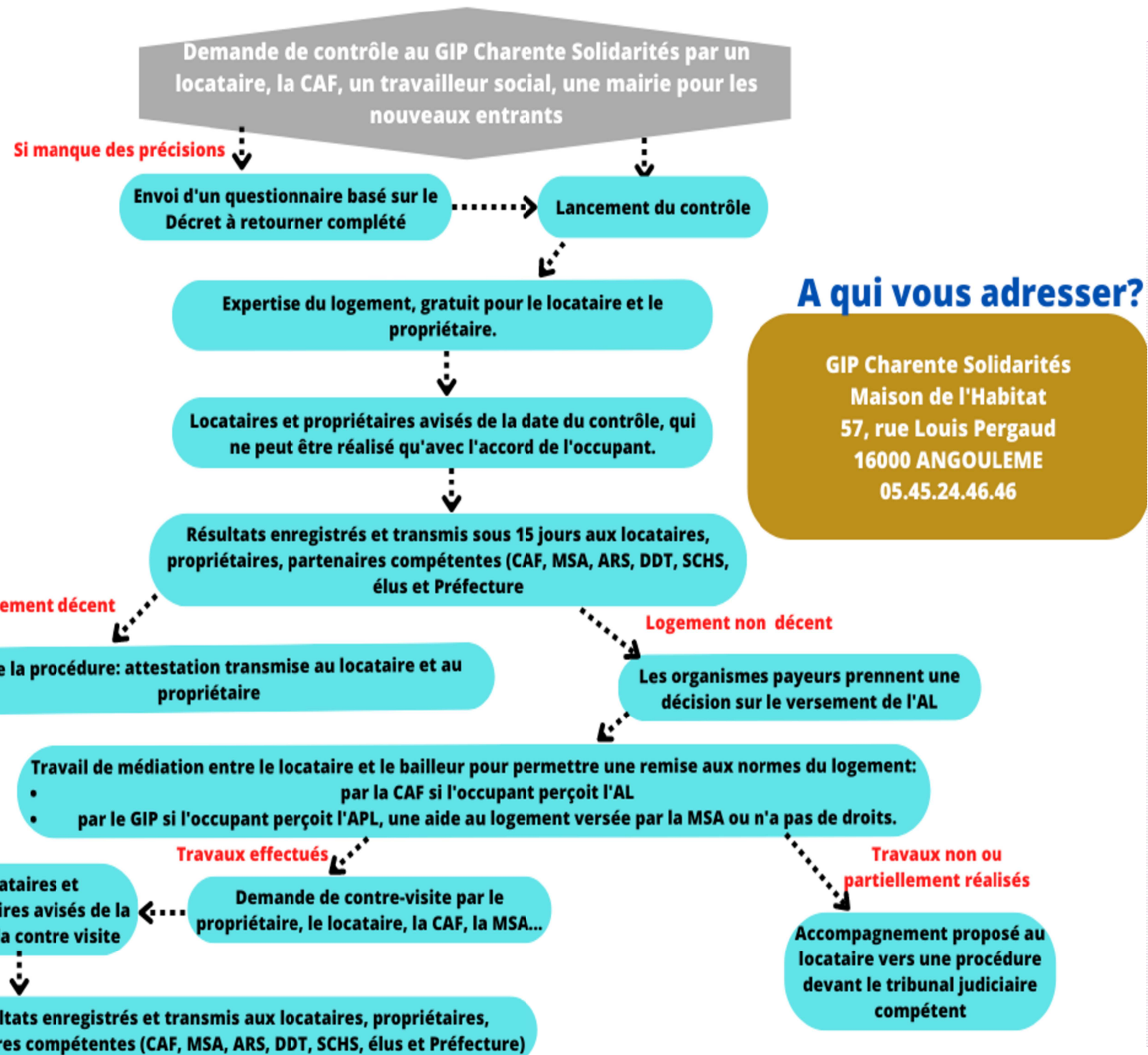
Éléments de repérage

L'évaluation peut porter sur plusieurs éléments :

- fils électriques dénudés et/ou prises et interrupteurs détériorés ;
- absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains ;
- WC situé à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces...

Le GIP Charente Solidarités assure le rôle de guichet unique pour tout signalement d'habitat dégradé.

Le maire a la possibilité de signaler au GIP des situations susceptibles d'être non décentes pour la réalisation d'un contrôle de décence.



Bases réglementaires

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : tout logement loué doit être décent.

La décence définie par la loi SRU s'appuie sur le décret d'application 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent.

Ce décret indique les principes relatifs aux caractéristiques de décence :

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants ;
- Le logement doit être pourvu des éléments d'équipement et de confort indispensables ;
- Le logement doit présenter une surface et un volume minimum.

Cette procédure ne permet pas :

- La suspension du loyer sauf décision judiciaire.

Aides au logement

La non conformité du logement a des incidences sur le versement de l'allocation logement (AL)

Lien utile

Guide sur la décence des logements
<https://www.charente.gouv.fr>



Le propriétaire et/ou le locataire ont la possibilité de saisir la **commission de conciliation** (organisme paritaire gratuit) au 05.17.17.38.41, dont le rôle est de trouver un règlement amiable à un différend entre le bailleur et son locataire (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014).

Fiche 9 – Dispositifs de lutte contre l’habitat indigne : le comité technique du PIG lutte contre l’habitat indigne

A savoir...

En Charente, il existe depuis 2008 un outil spécifique du traitement de l’habitat indigne: le PIG lutte contre l’habitat indigne, animé par le GIP Charente Solidarités.

Il associe sous la maîtrise d’ouvrage du conseil départemental tous les partenaires du pôle habitat indigne et examine les situations toutes les six semaines.

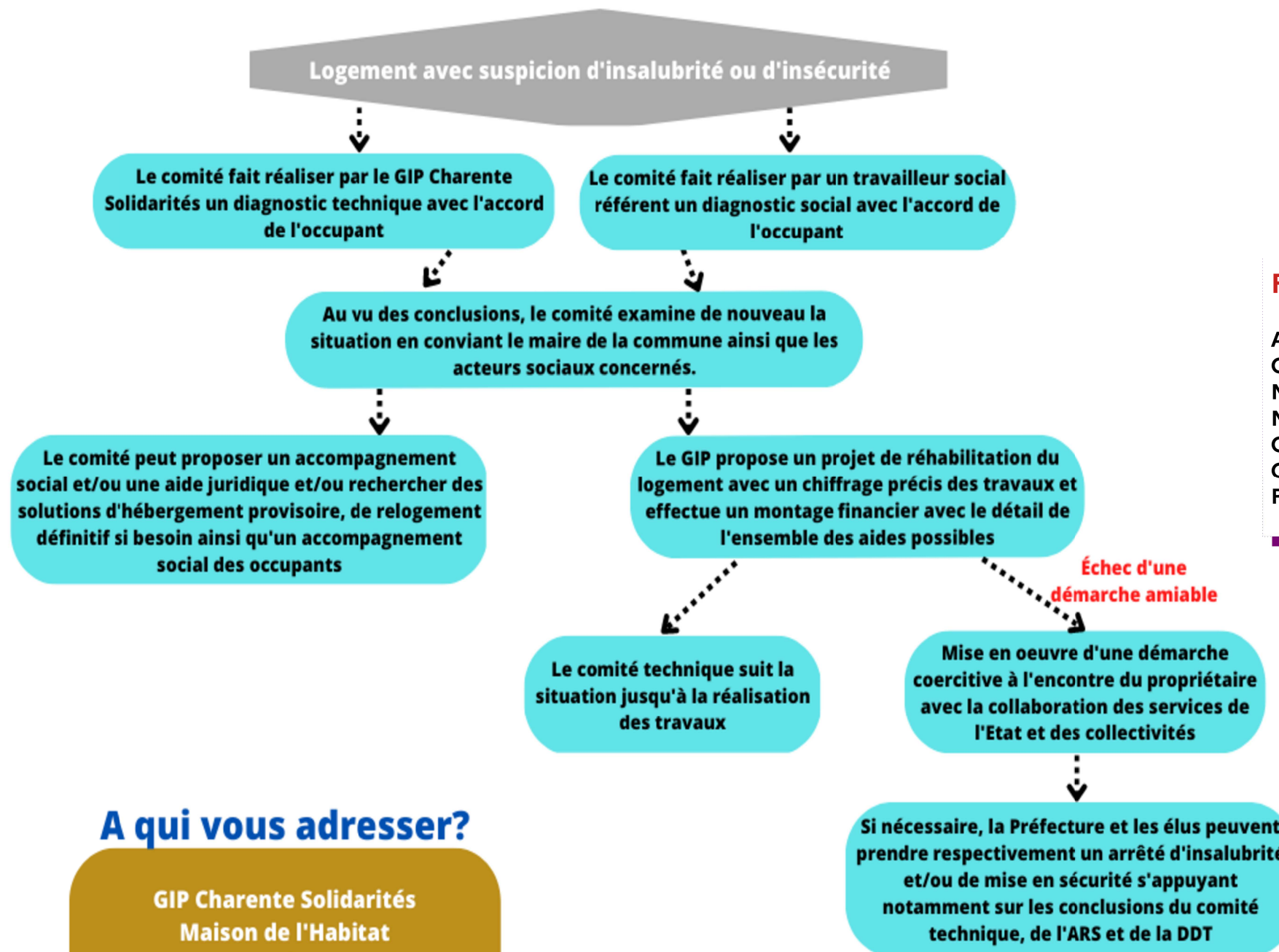
Il permet de résoudre les aspects sociaux, technique, juridiques et financiers de la situation d’insalubrité et/ou d’insécurité, avec l’objectif autant que possible de maintenir les occupants dans les lieux.

Le GIP Charente Solidarités est l’opérateur technique du PIG.

L’ADIL 16 assure une mission d’expertise juridique.

Composition du comité technique

Conseil départemental
ADIL 16
DDT
CAF
ARS
Equipe mobile pass-psy
Anah
GIP Charente Solidarités
UDAF
Direction départementale de l’emploi, du travail, de la solidarité et de protection des populations (DDETSPP)
SCHSP Angoulême



A qui vous adresser?

GIP Charente Solidarités
Maison de l'Habitat
57, rue Louis Pergaud
16000 ANGOULEME
05.45.24.46.46

Financements mobilisables

Anah
Conseil Départemental
MSA
MDPH
CDC dans le cadre d'OPAH-PIG
Caisses de retraite
Prêt PROCIVIS

Fiche 10 – Dispositifs de lutte contre l'habitat indigne : le PDLHI

A savoir...

L'outil informatique ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) créée par l'arrêté du 30 septembre 2011 est ouvert à tous les acteurs membres du PDLHI sur demande à l'administrateur (DDT).

C'est un outil ministériel qui recense l'ensemble des logements repérés indignes ou non décents. Y sont saisis au fur et à mesure tous les logements faisant l'objet d'une procédure (arrêtés pris en application du code de la construction et de l'habitation, contrôles de décence) et toute autre procédure (infraction au RSD...).

23 actions sont renseignables dans ORTHI allant du repérage aux mesures coercitives. Les données relatives aux locaux sont issues du fichier foncier.

La DDT saisit les situations de mise en sécurité (ex-péril), les situations d'insalubrité et les situations de non-décence (en collaboration avec le GIP).

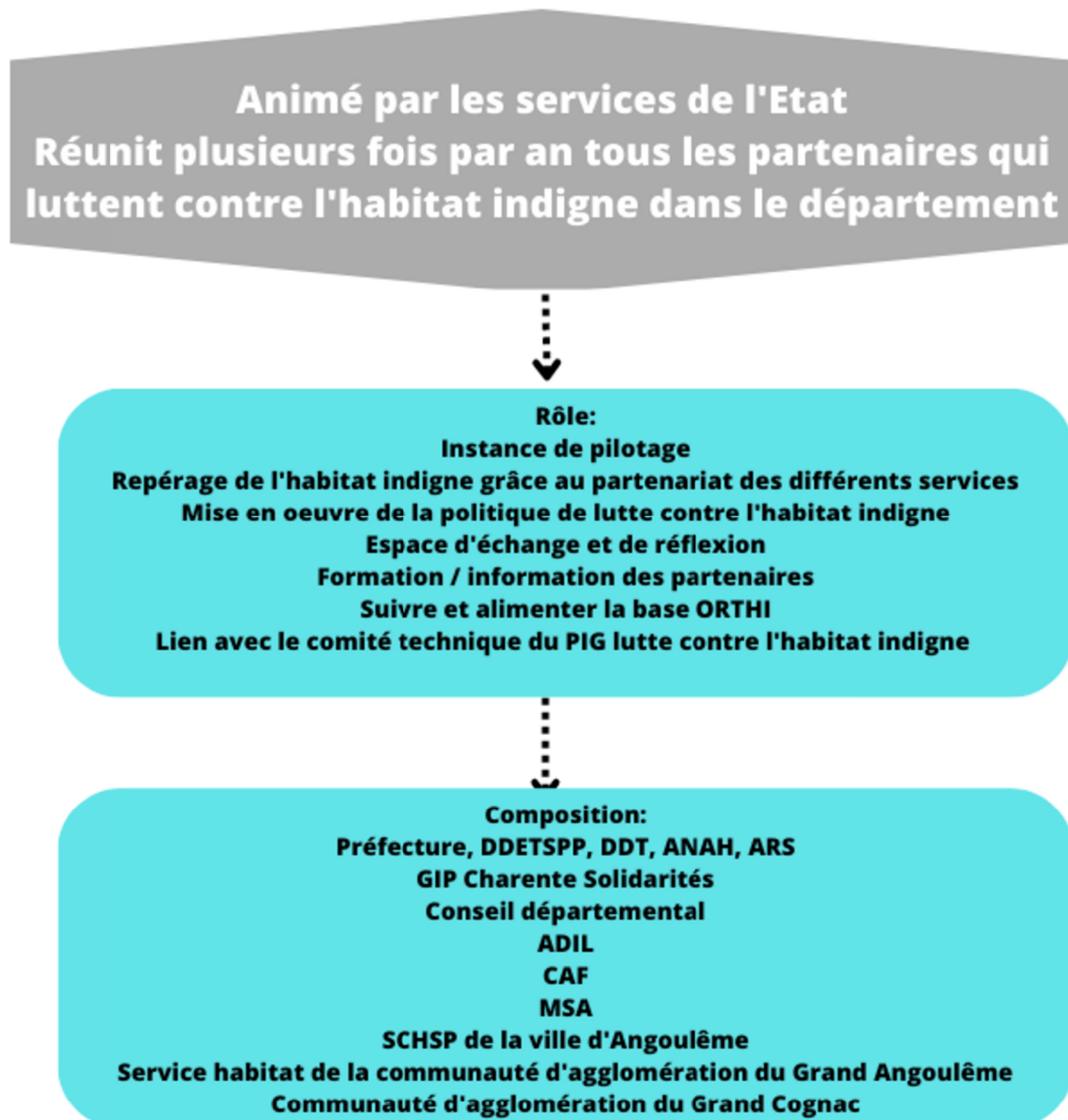
Les informations collectées sur le logement sont conservées jusqu'à ce que le logement soit redevenu décent puis archivées pendant 5 ans.

Suivant délibération CNIL 2011-186 du 23 juin 2011, le propriétaire du logement peut exercer son droit d'accès et de rectification après du préfet de département où se situe le logement concerné.



La DDT saisissant dans ORTHI les situations de mise en sécurité rencontrées sur le territoire de la Charente, tous les arrêtés en la matière doivent lui être transmis par les collectivités.

La préfecture doit également être destinataire de ces arrêtés au titre du contrôle de légalité.



A qui vous adresser?

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CHARENTE
SUHL / Pôle habitat indigne
43, rue du Docteur Duroselle
16000 ANGOULEME
05.17.17.38.43 / ddt-hi@charente.gouv.fr

Fiche 11 – Le permis de louer

A savoir...

Le décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location a complété l'objectif de lutte renforcée contre l'habitat indigne de la loi ALUR => dispositions codifiées dans le CCH.

Des modifications ont été apportées par la loi ELAN du 23 novembre 2018 : les logements mis en location par un organisme de logement social, ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (Article L. 351-2 CCH) et les locations saisonnières ne sont pas concernés par le dispositif. Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer la mise en oeuvre et le suivi du permis de louer aux communes qui en font la demande, à condition de bénéficier d'un programme local de l'habitat (PLH).

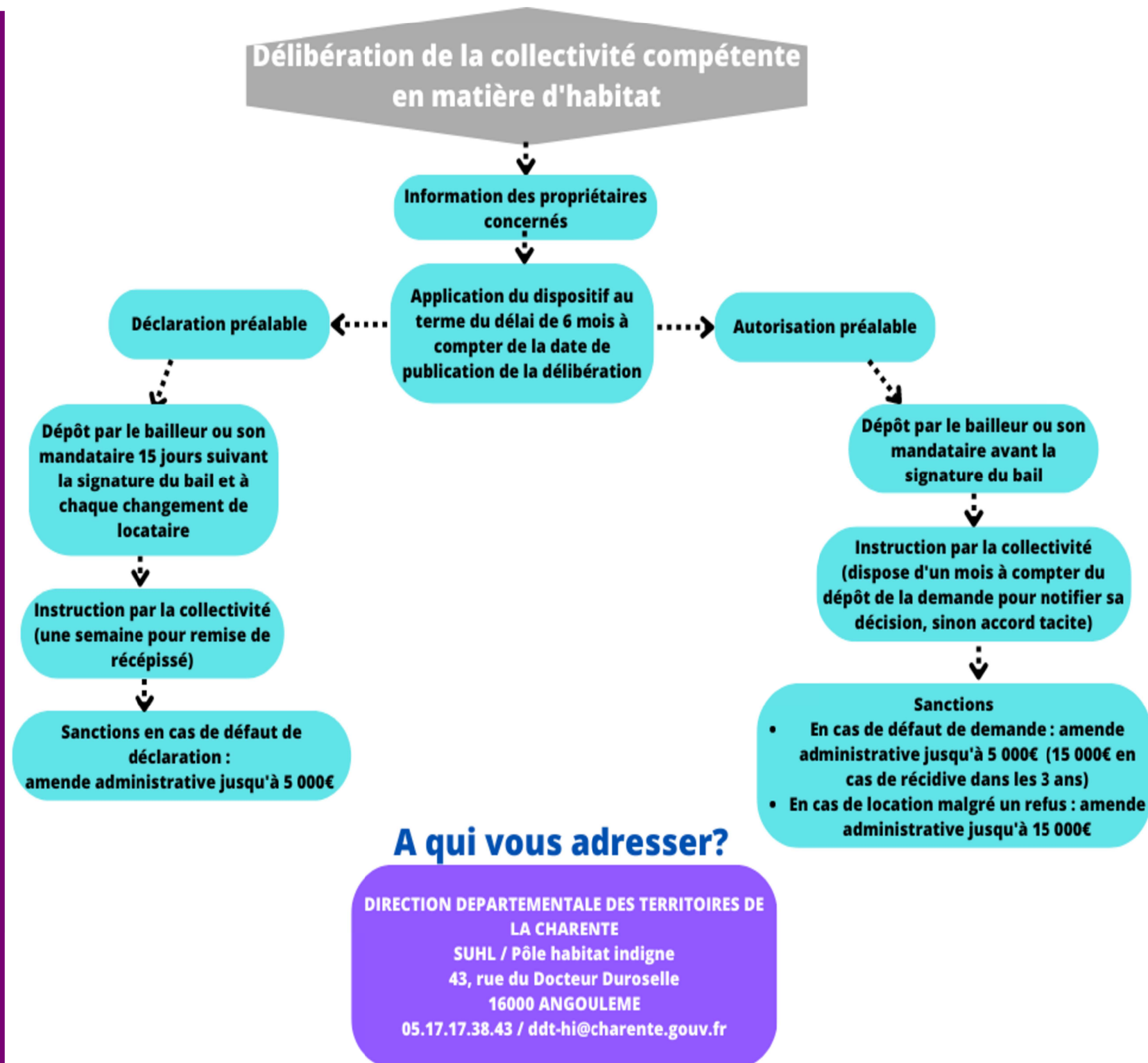
En Charente, la CAF s'est positionnée comme partenaire des collectivités dans le cadre de la mise en oeuvre du permis de louer.

L'objectif recherché est la sécurité des occupants et la salubrité du logement. Ainsi des manquements décelés au titre du RSD pouvant caractériser un logement susceptible de présenter un danger pour les occupants, justifient un refus de l'autorisation par la collectivité.

L'EPCI ou la commune par délibération peut délimiter les zones soumises à déclaration préalable ou autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitats dégradés. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le PLH en vigueur et le PLALHPD.

Le locataire sera informé de l'autorisation qui sera annexée au contrat de bail.

La demande d'autorisation est à faire par le bailleur à chaque changement de locataire.



Bases réglementaires

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif au régime de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Articles L.634-1 et suivants du CCH

Sanctions administratives

Toute sanction administrative prononcée par le Préfet est précédée d'une mise en demeure par laquelle le propriétaire est invité à présenter ses observations dans le délai d'un mois et à régulariser la situation.

L'amende doit être proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an après cette constatation.

Éléments de repérage

Différence entre les 2 dispositifs:

- déclaration préalable → connaître la typologie du parc locatif;
- autorisation préalable → prévenir la location de biens pouvant porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité des occupants.

Modèles :

- Manquement à la salubrité générale des habitations

F1-1 Lettre de prise de contact propriétaire

F1-2 Lettre de prise de contact occupant

F1-3 Grille de visite et d'évaluation

F1-3bis Articles du RSD

F1-4 Courrier de constatation propriétaire

F1-5 Information de l'occupant

F1-6 Lettres actant les conclusions de la médiation

F1-7 Arrêté municipal de mise en demeure

F1-8 Information de l'occupant

F1-9 Procès-verbal

F1-10 Lettre d'information propriétaire

F1-11 Information occupant

F1-12 Transmission du procès-verbal

Pour tout autre modèle, notamment relatif aux arrêtés de péril notifiés avant le 1^{er} janvier 2021, contacter la DDT de la Charente

- Mise en sécurité, principes généraux

F3-1 Saisine du tribunal administratif en référé

- Mise en sécurité – procédure urgente

F4-1 Arrêté de mise en sécurité – procédure urgente

F4-1bis Lettre de notification de l'arrêté au propriétaire

F4-1ter Lettre de notification de l'arrêté à l'occupant

F4-2 Information à l'architecte des bâtiments de France

F4-3 Arrêté de réalisation d'office des travaux

F4-4 Arrêté de mainlevée (pour les arrêtés de mise en sécurité notifiés après le 1^{er} janvier 2021)

F4-5 Arrêté de mainlevée (pour les arrêtés de péril notifiés avant le 1^{er} janvier 2021)

- Mise en sécurité – procédure ordinaire

F5-1 Lettre de lancement de la phase contradictoire

F5-2 Information à l'architecte des bâtiments de France

F5-3 Arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire

F5-3bis Lettre de notification de l'arrêté au propriétaire

F5-3ter Lettre de notification à l'occupant

F5-4 Arrêté de réalisation d'office des travaux

F5-5 Arrêté de mainlevée (pour les arrêtés de mise en sécurité notifiés après le 1^{er} janvier 2021)

F5-6 Arrêté de mainlevée (pour les arrêtés de péril notifiés avant le 1^{er} janvier 2021)