

Objectifs

- Protéger les occupants,
- Mettre un terme à des désordres dans un logement ou un immeuble.

Référence législative

Code de la Santé
Publique,
Articles L 1311-4,
L 1331-22 à L 1331-31

Moyens à mobiliser

- Visite contradictoire des locaux (ARS en présence du propriétaire et du maire),
- Constat des désordres,
- Arrêté préfectoral d'insalubrité,
- Mesure de protection des occupants.

Service référent

- Agence Régionale de Santé :

Mail :

ars-acal-dt88-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 29 64 66 70

PROCEDURE D'INSALUBRITÉ

Les procédures d'insalubrité permettent au préfet de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les situations de logement ou d'immeuble présentant de graves désordres portant atteinte à la santé ou la sécurité des occupants ou du voisinage

DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Un immeuble ou un logement est déclaré 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 et la sécurité des occupants ou des voisins.

MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Le signalement d'habitat insalubre peut se faire par l'occupant (propriétaire ou locataire) ou par un tiers qui suspecte à l'occasion d'une visite du logement un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins (un formulaire « *votre logement est-il conforme* » est disponible).

Si le signalement est réalisé par le maire, un travailleur social ou un opérateur, celui-ci rédige un rapport avec ses constats et les premières actions.

Le signalement est envoyé au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), guichet unique situé à la DDT.

Après réalisation d'une visite contradictoire suivie d'un rapport des désordres par l'ARS*, et après avis du CoDERST**, le préfet prend un arrêté préfectoral précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, la nature et le délai de réalisation de travaux, l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Des mesures de protection des occupants sont prévues (relogement ou hébergement par le propriétaire). L'arrêté d'insalubrité est publié au fichier immobilier pour information de tout acquéreur éventuel. Lorsque les travaux sont réalisés, la levée de l'insalubrité peut être prononcée.

Si le propriétaire est défaillant et que le logement est occupé, des travaux peuvent être effectués d'office par le maire ou le préfet, aux frais du propriétaire.

D'autres procédures peuvent être engagées dans les cas suivants :

- Les locaux inhabitables par nature (caves, sous-sols, combles, ceux dépourvus d'ouverture sur l'extérieur...). Sur rapport de l'ARS*, le préfet prend immédiatement un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.

- Les locaux sur-occupés (état de surpeuplement manifeste du fait du logeur). Sur rapport de l'ARS*, le préfet prend un arrêté pour mettre fin à la sur-occupation.

- Les locaux dangereux pour la santé ou la sécurité en raison de l'utilisation qui en est faite (locaux d'habitation utilisés également à d'autres fins ou attenants à des locaux d'activités sans être isolés ou aménagés à cet effet). Après avis du CoDERST, le préfet peut ordonner la mise en conformité des locaux pour permettre la suppression des risques constatés, avec si nécessaire une interdiction provisoire d'habiter.

Pour ces procédures, le régime général de protection des occupants est applicable (suspension des loyers, relogement ou hébergement selon le cas).

- Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel et imminent : Sur rapport du maire ou de l'ARS, le préfet intervient pour ordonner l'exécution immédiate des règles d'hygiène de l'habitat, avec la possibilité, le cas échéant de faire exécuter d'office les travaux prescrits, par le maire, aux frais du contrevenant.

* sauf pour la ville de Saint-Dié-des-Vosges qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé ; ** Commission Départementale en matière d'Environnement, de Risques Sanitaires et Technologiques

UN CAS VOSGIEN

Le service du CCAS d'une commune a suspecté un potentiel cas d'insalubrité et un signalement a été fait à l'ARS qui a procédé à une visite sur place.

Il a été constaté qu'il s'agissait d'un studio aménagé dans une ancienne cave située en sous-sol de l'immeuble. L'accès se fait de l'extérieur en descendant 10 marches.

La hauteur sous-plafond n'atteint pas la hauteur minimale réglementaire de 2,20 mètres.

Le local comporte 2 fenêtres de cave ne permettant pas un éclairage naturel suffisant. Il n'existe aucun dispositif d'amenée d'air.

Au vu de ce constat, l'ARS a établi un rapport qualifiant le logement par nature impropre à l'habitation.

Le Préfet a pris un arrêté interdisant la mise à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux du local.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

Si l'insalubrité n'est pas constatée, les habitations et leurs abords relèvent des manquements aux règles d'hygiène et à la salubrité définies par le Règlement Sanitaire Départemental en application de l'article L1421-4 du CSP. Dans ce cas, le maire est chargé de veiller au contrôle de ces manquements et intervient au titre de ses pouvoirs de police générale en matière de salubrité et de sécurité.

Les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation font l'objet d'une procédure spécifique relevant de la compétence du maire en cas de dysfonctionnement ou de défaut d'entretien des installations de ventilation, de chauffage collectif, d'évacuation des eaux, de distribution d'eau froide ou chaude... La procédure est codifiée à l'article R129-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et elle est identique à celle prévue en matière de péril non imminent (cf fiche Les procédures de péril)

POINTS DE VIGILANCE

La réussite de la mission de lutte contre l'habitat indigne et notamment insalubre nécessite de réunir l'ensemble des partenaires appelés à un titre ou à un autre à œuvrer pour la résorption de l'habitat indigne, qu'il s'agisse des acteurs les plus proches du terrain (travailleurs sociaux de la CAF, du Conseil Départemental, de la MSA, des services d'aide à la personne, des élus locaux...) que des services de l'Etat.

LIMITES

Procédure réservée aux situations mettant en évidence des désordres graves (en référence à la grille d'appréciation de l'insalubrité).
Procédure pouvant induire la génération de logements dégradés vacants.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

Pertinence +++

Protéger la santé des occupants notamment en améliorant la qualité des logements et les conditions d'occupation

Facilité de mise en œuvre

- Procédure mise en œuvre par le préfet et l'ARS
- Procédure administrative contraignante pour le propriétaire et sécurisante pour les occupants
- En cas d'inoccupation du logement la réalisation des travaux n'est pas obligatoires

OUTILS A ASSOCIER

Les programmes de l'Anah (Protocole Habiter Mieux, OPAH, PIG) et les opérateurs mandatés par les collectivités.
Bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants