

Pôle Logement

Actions d'information et de sensibilisation sur l'habitat

Les procédures administratives, pénales et civiles en matière d'habitat dégradé

- ➔ Répartition des compétences maire/préfet
- ➔ Règles d'hygiène, décence et insalubrité
- ➔ L'action du locataire
- ➔ L'action du maire
- ➔ L'action du préfet
- ➔ Quelques risques sanitaires dans l'habitat

Quelques définitions...

- Logement indigne (définition politique cadrée par l'art 84 de la loi mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009) : « Locaux impropres à l'habitation ou exposant les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé »
- Insalubrité = danger pour la santé des occupants
- Indécence = Notion loi SRU (rapports locatifs) - non respect des caractéristiques définies par le décret du 30 janvier 2002
- **Insalubrité ≠ indécence**

Manquements aux critères de décence

- Un logement non décent :
 - ne correspond pas à des caractéristiques minimales de surface, d'équipement et de confort
 - présente des signes manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants
- Un propriétaire bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation

Le contrôle des règles d'hygiène

- Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève (article L 1421-4 du code de la santé publique) :
 - 1 - De la compétence du maire pour les habitations, leurs abords et dépendances.
 - 2 - De la compétence de l'Etat dans les autres domaines sous réserve des compétences reconnues aux autorités municipales par des dispositions spécifiques du Code de la santé publique ou du code général des collectivités locales

Des compétences partagées entre l'Etat et les collectivités locales

Insalubrité

Hygiène publique
Péril

PREFET (ARS)

MAIRE

SCHS CHATEAUROUX
Service communal d'hygiène et de santé
article L1422-1 du CSP

Exerce ses attributions sous l'autorité du maire, soit comme représentant de l'Etat, soit comme élu local

Pouvoirs de police judiciaire

Répartition des pouvoirs de police

Police générale

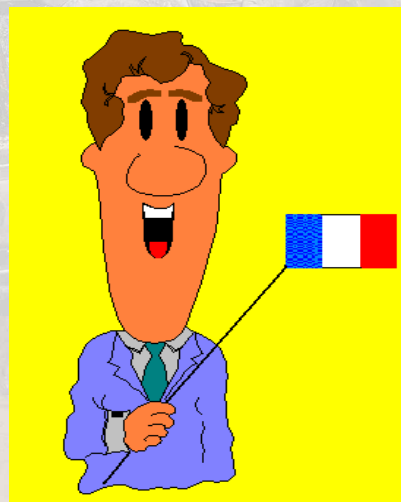
Police spéciale

Maire

Préfet


- Code Collectivités Territoriales
- Règlement Sanitaire Départemental

Code de la Santé Publique





L'action du locataire



Démarches amiables et actions judiciaires pour obtenir la décence de son logement

Démarches et actions du locataire

Mise en demeure du propriétaire
Art 20-1 loi n°89-462 du 6 juillet 1989

saisine
CAF/MSA
si allocataire
(diagnostic décence)

saisine
MAIRIE

Délai 2 mois

Commission
départementale
de conciliation
(pilotée par la DDCSPP)

Saisine directe du juge

Délai traitement 2 mois

Conciliation

Désaccord

Tribunal d'instance

< 10 000 €

Assignation par
huissier

travaux

- nature des travaux à réaliser
- délais d'exécution
- réduction ou suspension du montant du loyer
- Astreintes

DALO : droit au logement opposable

- Pour les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'elles louaient n'ont pas abouties
- loi du 5 mars 2007 : 2 recours
 - gracieux devant la commission de médiation (réponse sous 3 mois)
 - contentieux devant le tribunal administratif (depuis le 01/12/2008) si désigné par la commission comme prioritaire et devant être logé ou hébergé en urgence et non-obtention d'un logement (délai : 3 mois suite à la décision favorable de la commission de médiation)

Qui peut bénéficier du logement opposable ?

- Saisine de la commission de médiation si :
 - 1 - dépourvu de logement
 - 2 - menacé d'expulsion sans possibilité de relogement
 - 3 - hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition
 - 4 - logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
 - 5 - logement dans un local manifestement suroccupé ou non décent + enfant mineur ou handicap
 - 6 - demandeur de logement locatif social depuis un délai « anormalement long »

Loi DALO - principes de rejet

- Rejet (non prioritaire) si :
 - ▶ arrêté du préfet pris au titre du Code de la santé publique (Logement insalubre réparable ou irréparable avec interdiction, locaux impropres à l'habitation) car relogement à la charge du propriétaire ou substitution du préfet ou du maire (si délégataire de tout ou partie des réservations de logement)
 - ▶ arrêté non assorti d'une interdiction temporaire d'habiter
 - ▶ pas de situation de suroccupation
- Relogement si :
 - ▶ insalubrité présumée sans mesure de police
 - ▶ relogement non assuré (à titre exceptionnel)



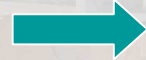
L 'action du maire

L 'autorité compétente pour les manquements aux règles d 'hygiène et de salubrité

Le règlement sanitaire départemental

Arrêté préfectoral

Vu la loi -----
Vu le décret -----
Vu l'arrêté -----
Considérant -----
Arrête
Article 1 : -----
Article : 2 -----



Prescriptions sur :

Entretien des locaux
Entretien des équipements
Entretien des bâtiments
Aménagement des locaux
Évacuation des eaux
Locaux sanitaires
Gaz et électricité

Procédure de traitement
en cas de plainte



Rappel à la loi



Mise en demeure du propriétaire



Procès verbal d'infraction



Procureur
de la République

Le péril

- Articles L 511-1 à 4 du code de la construction et de l'habitation : Bâtiments menaçant ruine
- L. 511-1 : « 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... ».
- Un immeuble d'habitation peut menacer ruine sans être qualifié d'insalubre.
- Deux procédures distinctes et complémentaires :
 - péril imminent
 - péril ordinaire

Les deux procédures de péril

Danger sécurité

Péril grave et imminent

Avertissement du propriétaire

Saisine du tribunal administratif

Nomination d'un expert intervention dans les 24 h

Arrêté de péril imminent

Mesures provisoires

Exécution des travaux

Travaux d'office

Péril ordinaire

Procédure contradictoire

Mise en demeure du propriétaire

Arrêté de péril ordinaire

Prescription travaux - délais de réalisation
Interdiction d'habiter

Non exécution des travaux

Exécution des travaux visant à mettre fin durablement au danger

Mise en demeure

Mainlevée de l'arrêté

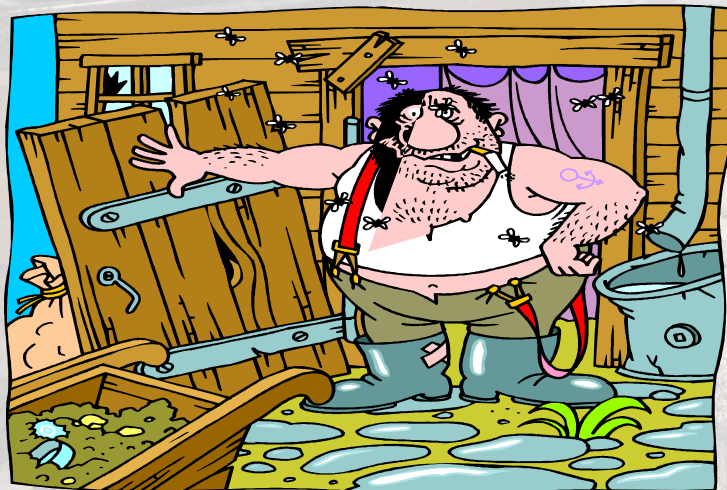


L 'action du préfet

L 'autorité compétente pour lutter
contre l'insalubrité

Causes de l'insalubrité

Logement dégradé
(gros oeuvre, équipements internes ..)



habitudes de vie
(défaut d'entretien, déchets, ...)

Causes de l'insalubrité

Matériaux et substances toxiques



Amiante, plomb, radon, ...

Espace environnant



Déchets, superficie, lumière, entretien

Eau potable et eaux usées



Pas d'eau potable, rejet direct des eaux usées

Structure du bâti



Fissures, instabilité, électricité

Sanitaires



absence de sanitaires

Chauffage et ventilation

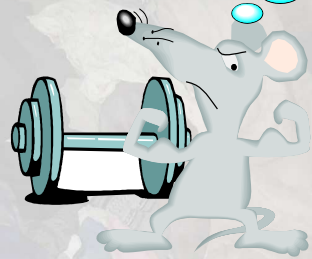


Chauffage insuffisant, humidité



Choix de la procédure après enquête

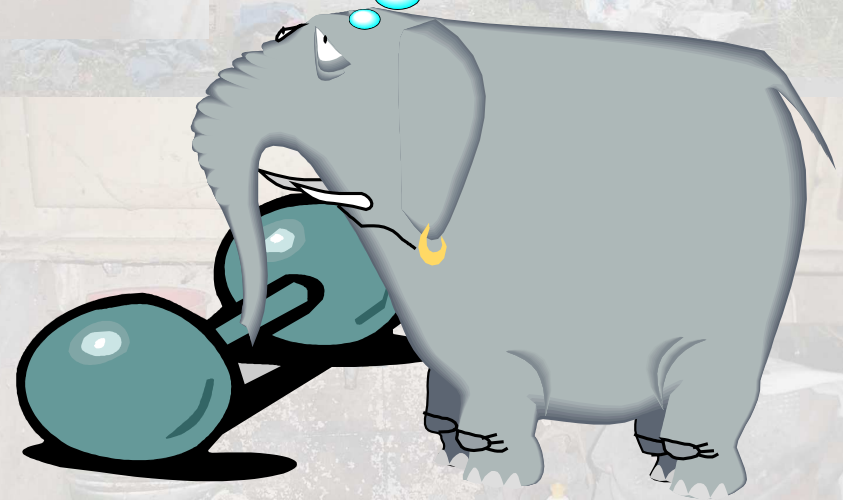
Règlement
Sanitaire !



Insalubrité légère
(pouvoir de police du maire)



Code Santé
Publique !

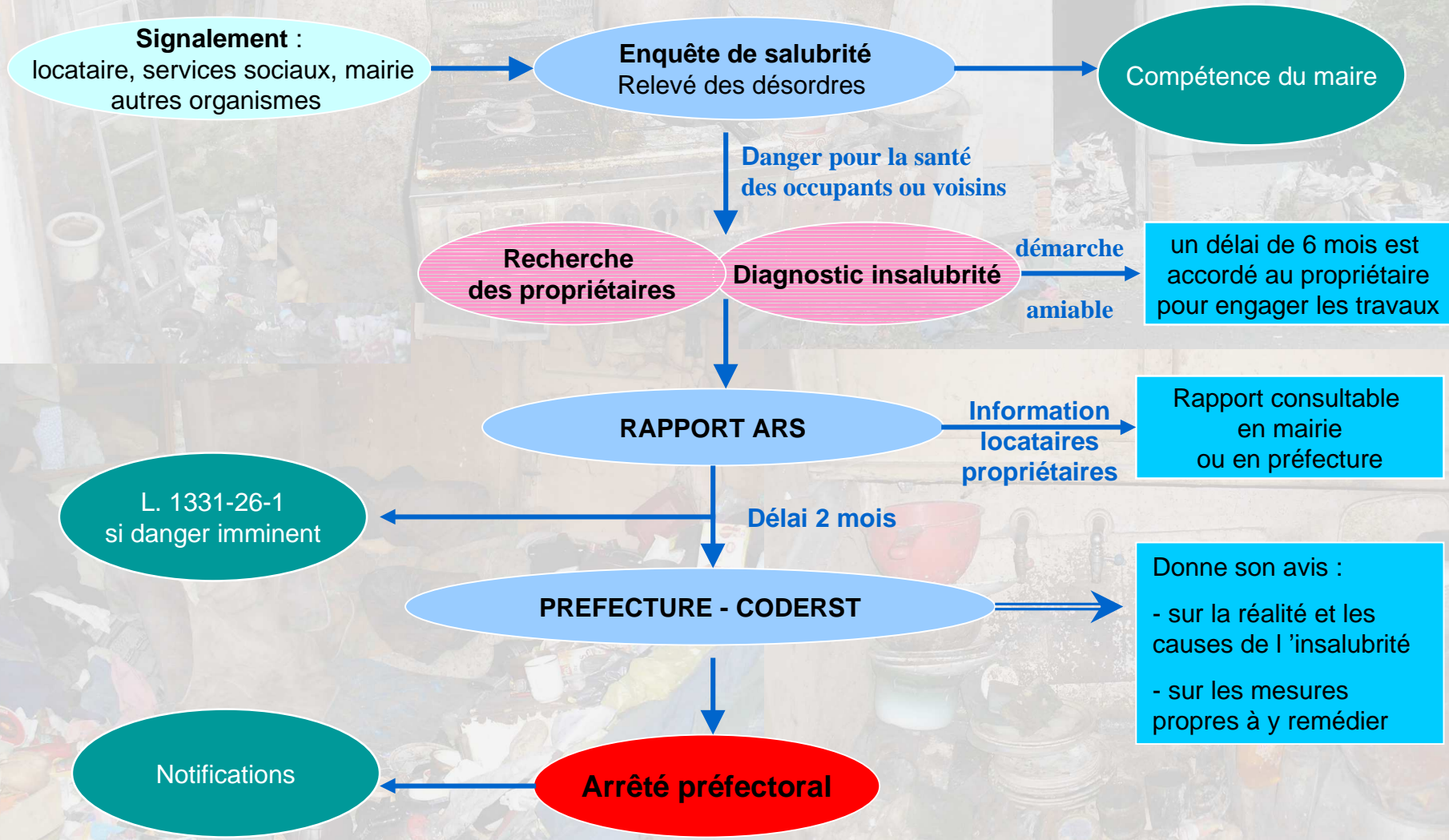


Insalubrité lourde
(pouvoir de police du préfet)

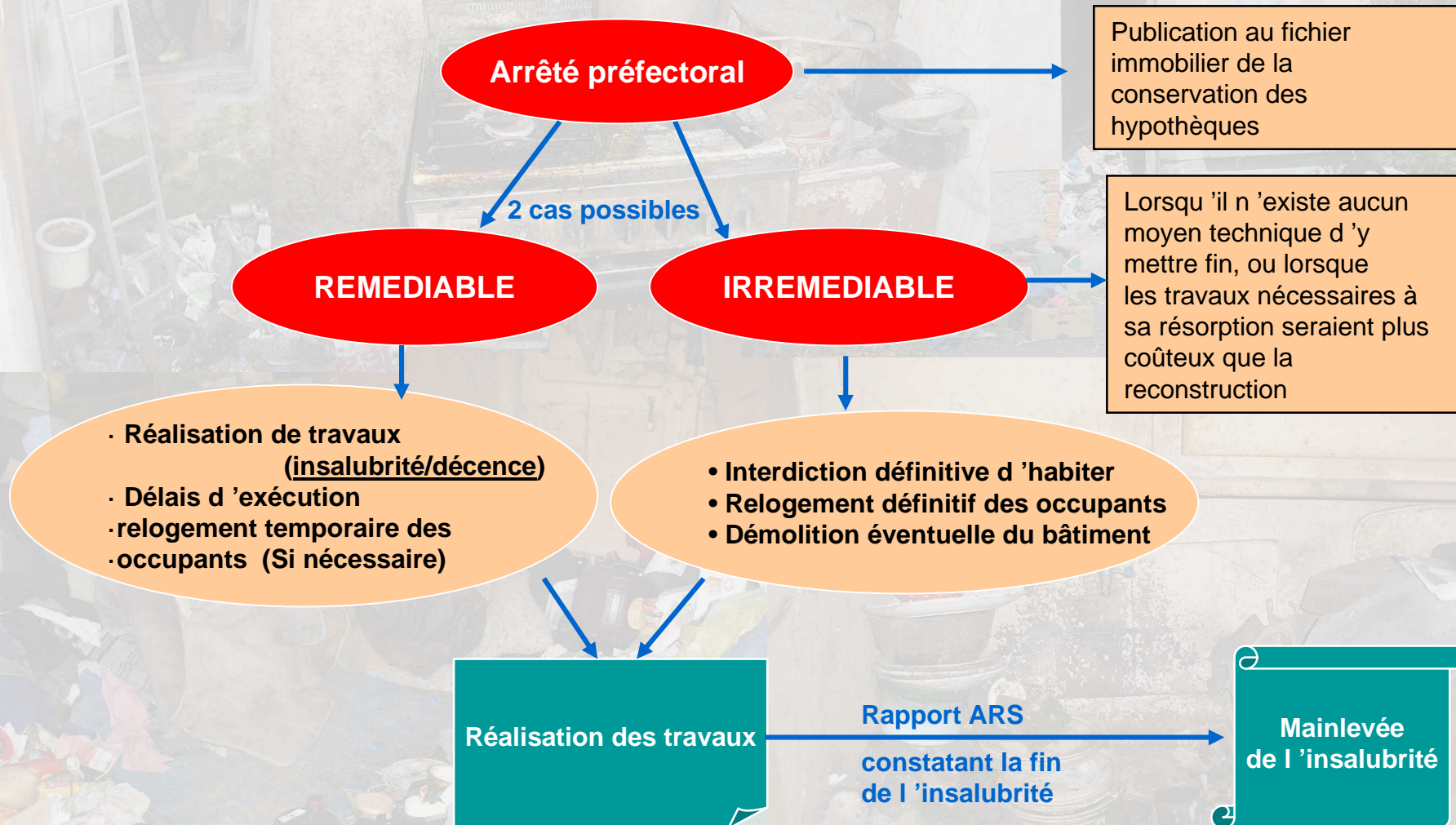
Procédures du code de la santé publique

- Article L. 1331-26 : (Insalubrité) Danger pour la santé des occupants ou des voisins
- Article L. 1311-4 (Urgence) : le préfet peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène.
- Article L. 1331-22 : Caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux impropres à l'habitation.
- Article L. 1331-23 : Suroccupation d'un logement.
- Article L. 1331-24 : Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants.
- Article L. 1331-25 : Périmètre d'insalubrité

La procédure d'insalubrité L 1331-26 (1/2)



La procédure d'insalubrité L. 1331-26 (2/2)



Conséquences pour le propriétaire et l'occupant

Insalubrité réparable

- ▶ Suspension du paiement des loyers (hors charges)
- ▶ Baux poursuivis de plein droit
- ▶ Obligation d'assurer l'hébergement temporaire (coût à la charge du propriétaire ou de l'exploitant)
- ▶ Publication hypothécaire de l'acte aux frais du propriétaire : transmission juridique en cas de mutation
- ▶ sanctions pénales possibles (menaces-intimidations, perception du loyer, refus de procéder à l'hébergement de l'occupant, non exécution des mesures prescrites..)

CCH
L 521-1 à 4

Insalubrité irrémédiable


- ▶ Suspension des loyers et des charges
- ▶ Obligation d'assurer le relogement décent des occupants
- ▶ Versement à l'occupant d'une indemnité forfaitaire d'un montant égal à 3 mois de loyer prévisionnel et destinée à couvrir les frais de réinstallation
- ▶ Versement à l'organisme qui a assuré le relogement d'une indemnité forfaitaire égale à 12 mois du nouveau loyer
- ▶ Publication hypothécaire de l'acte aux frais du propriétaire : transmission juridique en cas de mutation
- ▶ sanctions pénales possibles (menaces-intimidations, interdiction d'habiter, non exécution des mesures prescrites..)

En cas de défaillance du propriétaire

- **Hébergement/relogement non assuré par le propriétaire** : le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants (article L. 521-3-2 CCH)
- **Non réalisation des mesures prescrites** : Mise en œuvre des travaux d'office par le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, par le préfet.
- **Créance** de la collectivité publique résultant des frais d'exécution d'office, d'expulsion, et de publicité foncière, ainsi que les frais de relogement ou d'hébergement, **recouvrée comme en matière de contributions directes.**

La notion d'occupant

- **Occupant** : Titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi (article L 521-1 CCH).
- sont considérés comme des « occupants de mauvaise foi »
 - squatteurs entrés par voie de fait
 - occupants sans droit ni titre (résiliation judiciaire de bail, congé délivré par le bailleur antérieurement à la prise d'effet de l'arrêté.).
 - Occupants ne réglant pas régulièrement son loyer.
- Le relogement de mauvaise foi ne peut être mis à la charge du propriétaire.
- Notion non prise en compte dans la décision de police, mais appréciation par le juge d'instance à la date de la notification de l'arrêté de police (tout occupant est présumé de bonne foi).
- NB : Possibilité d'expulsion de l'occupant en cas de refus injustifié des offres de relogement qui lui ont été faites



Quelques risques sanitaires dans l'habitat ...

**Légionelles, amiante, plomb, humidité,
monoxyde carbone, radon**

Les légionelles



Qu'est ce que c'est ?

- bactérie provoquant la légionellose
- se développe lorsque la °C de l'eau est entre 25 et 45 °C

Comment elle se transmet ?

- ◆Par voie aérienne
- ◆Par inhalation d'eau contaminée

Où on peut la trouver ?

- ◆Dans les circuits d'eau chaude sanitaire
- ◆les douches
- ◆Les systèmes de climatisation
- ◆Les bains à remous
- ◆Les fontaines décoratives

Effet sur la santé :

Forme bénigne: Fièvre de Pontiac
(syndrome grippal)

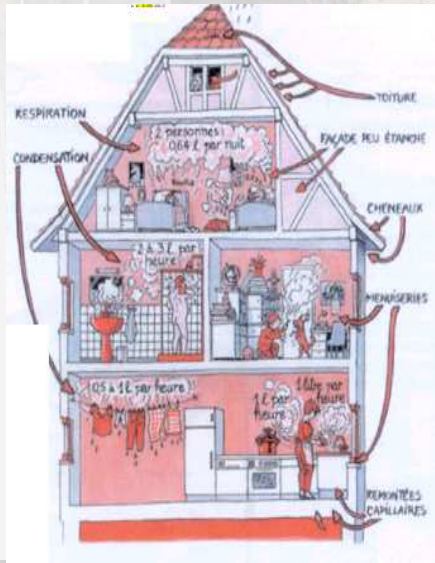
Forme grave: Légionellose
(Infection pulmonaire)



Comment prévenir son apparition?

- entretien rigoureux des installations (vidange, détartrage, désinfection)
- surveillance de la température
- installation conçue de manière à éviter la stagnation de l'eau

L 'humidité et la ventilation



▶ La maison est un organisme vivant

sans aération, la quantité Oxygène ↘ et le CO ↗

▶ L 'habitat doit aussi respirer

▶ Une maison qui étouffe est une maison humide

Les effets visibles dans le logement

→ Dégradation des revêtements de surface: décolllement de tapisserie, moisissures et champignons sur les murs

→ Condensation sur les fenêtres: ruissellement

→ Inconfort du logement liés aux murs froids, surconsommation de chauffage

→ Inconfort moral : dégradations visibles, aspect sale



Le plomb

Effets sur la santé...

Toxicité connue depuis très longtemps:

- ▶ du temps des romains (intoxications suite à usage d 'acétate de plomb pour conserver le vin)
- ▶ pour certaines catégories de métiers (mineurs, peintres)
- ▶ à la fin du XIX siècle, décès d 'un enfant en australie



- ▶ en 1915, interdiction de l 'emploi de la céruse par les ouvriers peintres
- ▶ en 1919, maladie professionnelle reconnue
- ▶ en 1914, canalisation eau potable en plomb interdite en Suisse
- ▶ en 1948, peintures au plomb interdite à l 'emploi en France
- ▶ en 1993, interdiction de mise sur le marché et d 'importation de peintures contenant de la céruse
- ▶ 129 800 salariés exposés au plomb en France (étude Sumer de 2003)

Le plomb

Effets sur la santé...

Risque très grave pour l'enfant (absorption digestive 3 fois plus élevée que l'adulte) : retard mental, troubles du comportement, problème rénal, perte auditive, ...

Voies de transport :
eau, aliments et air
1) Inhalation
(poussières, vapeurs) ou
2) ingestion
(mains sales ou aliments souillés)

Effets cancérogènes ne sont pas encore démontrés...



Mécanisme toxicologique : effet cumulatif notamment dans les os (s'élimine très lentement)

Système nerveux :
troubles de l'humeur ou de la mémoire
détérioration des capacités intellectuelles
atteinte des nerfs

Système sanguin :
diminution du nombre de globules rouges (anémie)

Système digestif :
coliques de plomb

Reproduction :
grossesse (avortement, accouchement prématuré),
altération de la production des spermatozoïdes

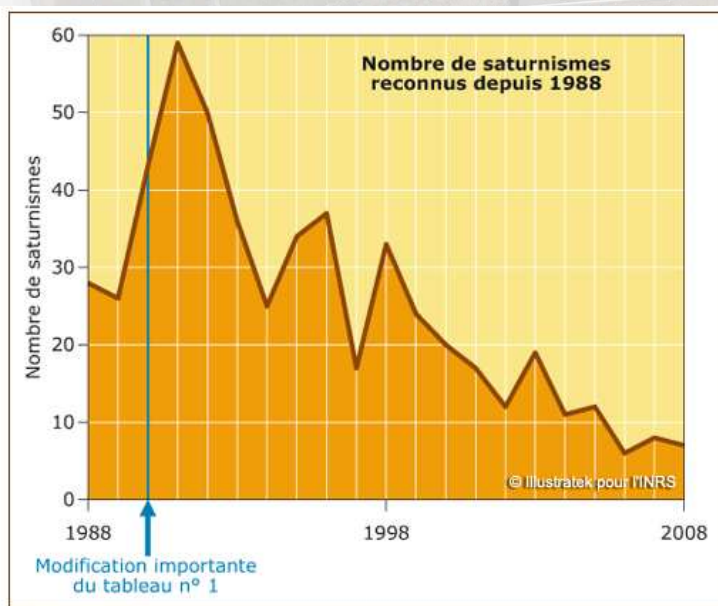


Le plomb

Cas de saturnisme infantile...

un taux de plomb supérieur à $100 \mu\text{g}/\text{litre}$ de sang (plombémie) enclenche (taux moyen pour un enfant de $42\mu\text{g}/\text{l}$):

- ▶ une prise en charge médicale
- ▶ une déclaration obligatoire du cas à l'A.R.S
- ▶ une procédure d'enquête environnementale dans le lieux de vie de l'enfant



Traitement médical et traitement de l'habitat

Le plomb

La réglementation...

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Décret n°2006-474 du 25 avril 2006

- ▶ concerne les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 (logement ou locaux annexes)
- ▶ remplace l'Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (E.R.A.P) à compter du 27 avril 2006

Article 104 de la loi n°2009-879 H.P.S.T :

- ▶ C.R.E.P obligatoire pour tout propriétaire bénéficiant d'une subvention de l'ANHA pour sortie d'insalubrité

pour le vendeur,
évite les vices cachés
lors de la
vente d'un bien immobilier

**CREP
OBLIGATOIRE
POUR LES IMMEUBLES
À USAGE D'HABITATION
CONSTRUITS AVANT
LE 1^{ER} JANVIER 1949**

→ Lors de la VENTE de tout ou partie d'un immeuble.

▶ Voir fiche n° 2

→ À partir du 12 août 2008 le CREP du local et des parties communes devra être ANNEXÉ À TOUT NOUVEAU CONTRAT DE LOCATION de tout ou partie d'immeuble.

▶ Voir fiche n° 3

→ DANS LES PARTIES COMMUNES d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation où sont prévus des TRAVAUX susceptibles de provoquer des altérations substantielles des revêtements².

→ Avant le 12 août 2008 pour TOUTES LES PARTIES COMMUNES des immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation et ce sans condition de travaux.

▶ Voir fiche n° 4

pour l'acquéreur, fait partie
du diagnostic
technique demandé
par le Code de la Construction

L'amiante Utilisation...

- ▶ **en vrac** pour l'isolation thermique en bourrage ou en flochage (projection)
- ▶ **tissé ou tressé** dans les équipements de protection individuelle, pour l'isolation thermique de canalisations, de câbles électriques...
- ▶ **feuilles ou de plaques de papier ou de carton** d'épaisseur variable (5 à 50 mm) pour l'isolation thermique d'équipements chauffants, faux-plafonds, joints...
- ▶ **feutre** servait surtout à la filtration
- ▶ **mélangé à du ciment** (amiante-ciment) fabrication de plaques ondulées, canalisations...
- ▶ **incorporé dans d'autres produits minéraux** (mortiers, enduits...)
- ▶ **mélangé à des résines, des matières plastiques**, fabrication des joints, revêtements, garnitures de freins, peintures, vernis, mastics, mousses d'isolation...
- ▶ **incorporé aux bitumes**, étanchéité des toitures, contre la corrosion, pour les revêtements routiers...



Toiture en amiante-ciment



Calorifugeage



Canalisation en amiante-ciment



Flochage

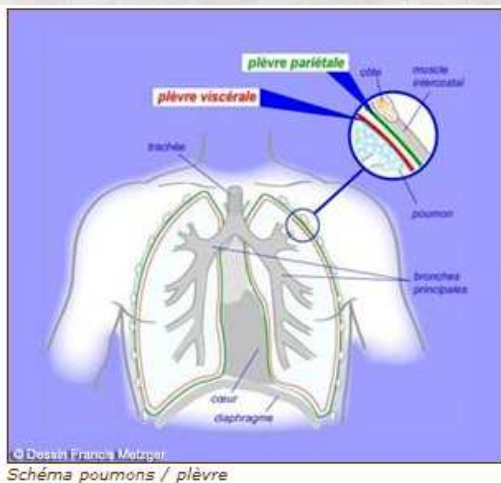


Faux-plafond

L'amiante

Effets sur la santé...

Fibres d'amiante constituées de faisceaux de fibrilles se séparant facilement (choc, frottement, usure, ...)



Plus la fibre est petite, plus elle pénètre profondément dans l'appareil respiratoire

Inhalation du nuage de poussières
(souvent invisible à l'œil nu)

Plus la fibre est longue et fine, plus elle est dangereuse, l'organisme ayant des difficultés pour l'éliminer

Mécanisme toxicologique

Inflammation du poumon ou de la plèvre (enveloppe)

Quantité importante de fibres, **asbestose** ou **fibrose** du poumon

Cellules épithéliales altérées, division cellulaire perturbée, **cancer broncho-pulmonaire** dont le **mésothéliome** (cancer de la plèvre)

L'amiante

La réglementation : décret n°2001-840 du 13 septembre 2001

▶ obligations nouvelles consistant à un repérage étendu

à d'autres matériaux et la constitution d'un dossier technique amiante (D.T.A) (liste des matériaux définie en annexe du décret)

▶ concerne l'ensemble des immeubles construits avant le 1er juillet 1997 (sauf maison individuelle)

▶ le D.T.A doit être réalisé au plus tard :

- le 31 décembre 2003 pour les E.R.P de 1ère et 4ème catégorie et immeubles de grande hauteur

- le 31 décembre 2005 pour les E.R.P de 5ème catégorie et les immeubles de bureau, les locaux industriels ou agricoles, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation

▶ obligation d'information des occupants et des travailleurs travaillant au sein des immeubles

▶ obligation d'un repérage plus étendu pour toute démolition d'immeuble (construit avant le 1er juillet 1997) y compris les maisons individuelles (liste des matériaux fixés par arrêté du 2 janvier 2002)



Monoxyde de carbone

- Gaz nocif, incolore, inodore



Résultat d'une combustion incomplète
(fuel, gaz, bois, charbon)



Intoxication



- **Signes d'alerte** : maux de tête, vertiges, nausées
- **Cas surexposition** : coma et décès



Pour éviter une intoxication

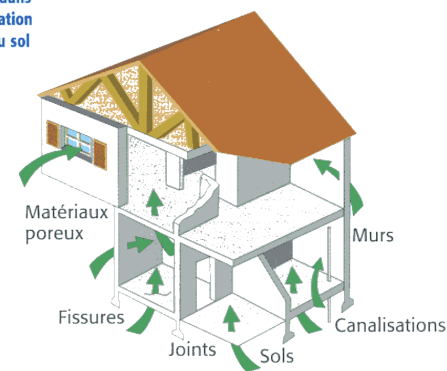
- Entretien et vérification des appareils de chauffage par des professionnels une fois par an.
- Ramenez votre cheminée
- Ne pas obstruer les dispositifs d'aération
- A proscrire tout appareil non réglementaire

Le radon

Gaz radioactif d'origine naturelle

- ➔ Présent dans les sols granitiques et volcaniques
- ➔ Concentration à l'intérieur des bâtiments
- ➔ Pénétration par toutes les failles
- ➔ Se dilue en fonction de l'aération des locaux

Points de pénétration du radon dans une habitation à partir du sol



Trois niveaux de concentration:

- $< 400 \text{ Bq/m}^3$ le risque est sans conséquences sanitaires
- entre 400 et 1000 Bq/m^3 mettre en œuvre des actions correctives
- $> 1000 \text{ Bq/m}^3$ actions correctives doivent être impératives

Les effets sur la santé



➔ le risque de cancer pulmonaire

Comment réduire le radon ?

- Assurer l'étanchéité des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisation
- Ventiler le sol en dessous du bâtiment et les vides sanitaires
- Aérer les pièces par un système de ventilation mécanique à double flux (entrée/ sortie)

Quelques exemples d'insalubrité...





Pour obtenir des renseignements :



Délégation territoriale de l'Indre

B.P. 587 – 36019 Châteauroux cedex

☎ : 02.54.53.80.80 – 📠 : 02.54.27.56.44

✉ : gilles.souet@ars.sante.fr

Ingénieur principal d'études sanitaires

✓ site Internet de l'A.R.S du Centre :

<http://www.ars.centre.sante.fr>

