

# PRÉVENTION ET TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

# GUIDE PRATIQUE

édition 2005

## à l'usage des maires

## ■ Groupe Technique MOUS

### Composé de :

- Conseil Général
- DDE
- DDASS
- PACT-ARIM
- ADIL
- CAF
- MSA
- Crédit Immobilier

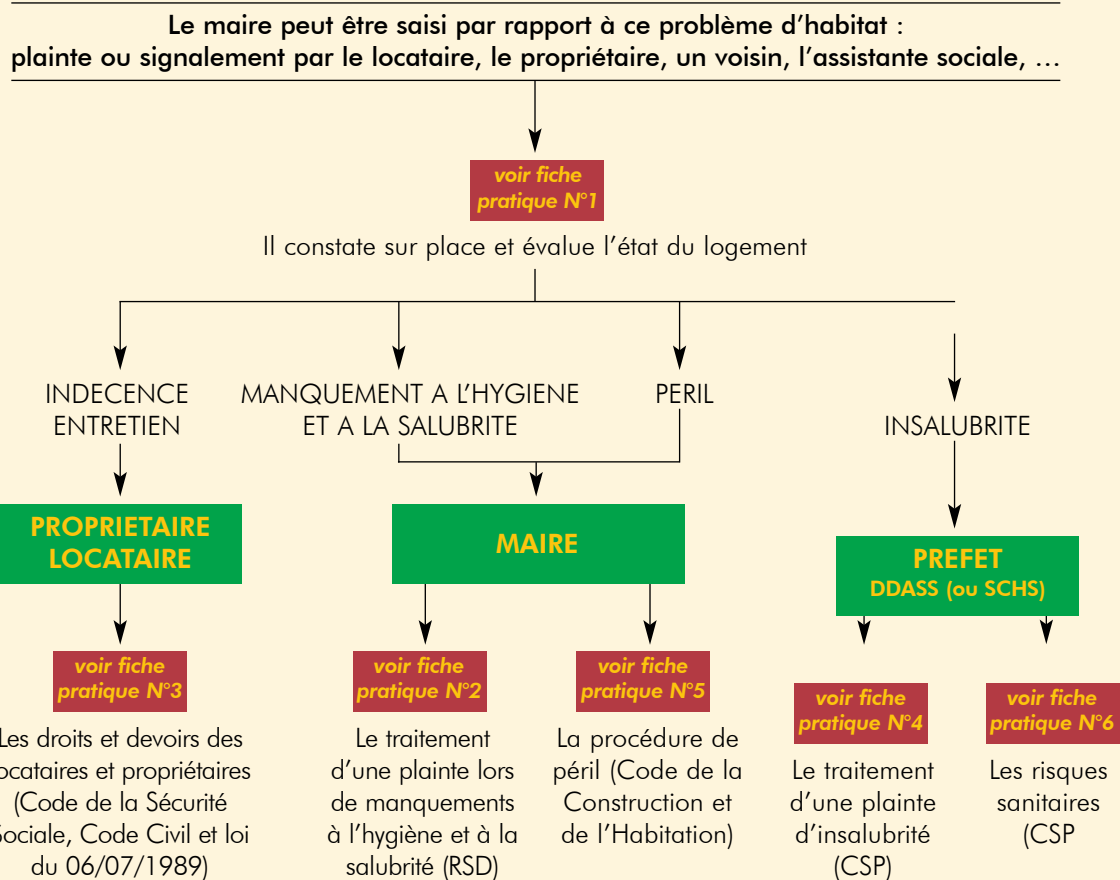
### Missions d'aide aux traitements des dossiers d'un point de vue :

- technique,
- juridique,
- social,
- financier.

Pour les aides en matière d'habitat [voir fiche pratique N°7](#)

Pour l'accompagnement social des occupants [voir fiche pratique N°8](#)

## ■ Procédure d'éradication de l'habitat indigne



## ■ Préambule

*La qualité de l'habitat est un élément déterminant de santé pour son occupant et un élément essentiel d'intégration sociale.*

*La mise en place d'une politique d'amélioration de l'habitat, pour être pertinente, doit prendre en compte l'ensemble des contraintes sanitaires, sociales et techniques, notamment en ce qui concerne les publics déjà fragilisés pour lesquels il importe de ne pas cumuler les difficultés.*

*Cependant, une action efficace pour améliorer les lieux de vie ne peut être engagée qu'avec la mutualisation des compétences : ainsi, la loi régit le rôle de chacun dans l'éradication de l'habitat indigne.*

---

**CE GUIDE A POUR OBJECTIF DE VOUS PRESENTER LES OPERATIONS A MENER POUR FAIRE FACE AUX DIFFERENTES SITUATIONS QUE VOUS POURRIEZ RENCONTRER ET REPREND CHAQUE ÉTAPE DU TRAITEMENT D'UNE PLAINTE A L'AIDE DE FICHES THEMATIQUES :**

### **L'évaluation de l'état du logement (1) et le traitement d'une plainte lors de manquements à l'hygiène et à la salubrité (2)**

Les règles d'hygiène, applicables aux conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, sont fixées dans le département des Deux-Sèvres par le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) approuvé par arrêté préfectoral, après avis du Conseil Départemental d'Hygiène et en application du Code de la Santé Publique. Pour toute plainte relevant du R.S.D., et autres textes réglementaires, le maire est compétent et doit intervenir, conformément aux dispositions des articles L.2212-1, L.2212-2 et L.2215-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui lui confère le soin d' "assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique". A ce titre, il appartient au maire d'instruire un certain nombre de plaintes, relevant directement de ses pouvoirs de police générale.

### **Les droits et devoirs des locataires et propriétaires (3)**

Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

### **Le traitement d'une plainte d'insalubrité (4)**

Quand l'état d'une habitation s'avère dangereux pour la santé et la sécurité des occupants ou du voisinage, les procédures d'habitat insalubre sont réglementées par les dispositions du Code de la Santé Publique (C.S.P.) et relèvent du pouvoir de police spéciale du Préfet. La DDASS est chargée dans ce cadre de mettre en œuvre la procédure qui nécessite la saisine pour avis du C.D.H., après enquête ou démarche technique adaptée. La déclaration d'insalubrité est prise par arrêté préfectoral et prescrit soit l'interdiction définitive d'habiter, si l'immeuble a été déclaré "insalubre irrémédiable", soit l'interdiction temporaire si l'immeuble a été déclaré "insalubre remédiable" avec prescription de travaux et délai d'exécution.

### **La procédure de péril (5)**

Concernant les bâtiments menaçant ruine, le traitement du péril lié à l'état des bâtiments au regard de la sécurité publique, est également une compétence du maire, conformément à son pouvoir de police spéciale et au Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Les risques sanitaires (6)**

De nombreux facteurs peuvent participer à la dégradation des lieux de vie : aux traditionnels dysfonctionnements liés à la structure ou à l'équipement des bâtiments (présence d'humidité, chauffage inadapté, manque d'isolation, défaut de ventilation,...), viennent parfois s'ajouter les risques spécifiques tels que le plomb, l'amiante, le radon ou le monoxyde de carbone. Ces aspects sont réglementés par le Code de la Santé Publique.

### **Les aides en matière d'habitat (7)**

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux peuvent, sous certaines conditions, bénéficier des conseils et subventions de l'Etat, de l'ANAH et du Conseil Général.

### **L'accompagnement social des occupants (8)**

Dans le cadre de l'habitat indigne, la résolution des situations de grande précarité peut passer par un accompagnement adapté des occupants (social, médical, ...).

## ■ Glossaire

### .A

ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement

ADM Association Départementale des Maires

ANAH Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

### .C

CAF Caisse d'Allocations Familiales

CAH Commission d'Amélioration de l'Habitat

CCH Code de la Construction et de l'Habitation

CDH Conseil Départemental d'Hygiène

CGCT Code Général des Collectivités Territoriales

CSP Code de la Santé Publique

### .D

DDASS Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

DDE Direction Départementale de l'Équipement

DIPAS Direction de la Prévention et de l'Action Sociale  
du Conseil Général

### .E

ERAP Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb

ERP Etablissement Recevant du Public

### .F

FSL Fonds de Solidarité pour le Logement

### .M

MSA Mutualité Sociale Agricole

MOUS Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

### .O

OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

### .P

PACT-ARIM Protection, Amélioration, Conservation  
et Transformation de l'habitat

Association de Restauration Immobilière

PAH Prime d'Amélioration de l'Habitat

PALULOS Prime à l'Amélioration de l'habitat à Usage Locatif Social

PDI Programme Départemental d'Insertion

PIG Programme d'Intérêt Général

PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS Prêt Locatif à Usage Social

PST-HI Programme Social Thématique - Habitat Indigne

### .R

RSD Règlement Sanitaire Départemental

### .S

SAST Services d'Action Sociale Territorialisée

SCHS Service Communal d'Hygiène et de santé

SRU Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

#### ► **fiche pratique N°1**

L'évaluation de l'état d'un logement

#### ► **fiche pratique N°2**

Le traitement d'une plainte lors de  
manquements à l'hygiène et la salubrité

#### ► **fiche pratique N°3**

Les droits et devoirs des locataires  
et propriétaires

#### ► **fiche pratique N°4**

Le traitement d'une plainte  
d'insalubrité avérée

#### ► **fiche pratique N°5**

La procédure de péril

#### ► **fiche pratique N°6**

Les risques sanitaires

#### ► **fiche pratique N°7**

Les aides en matière d'habitat

#### ► **fiche pratique N°8**

L'accompagnement social  
des occupants

## POUR TOUS RENSEIGNEMENTS

vous pouvez vous adresser à :

► **Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales**

Service Santé-Environnement  
30 rue Thiers / BP 9104 / 79061 Niort Cedex 9  
tél. 05.49.06.70.17 / fax. 05.49.75.20.69  
dd79-sante-environnement@sante.gouv.fr

► **Direction Départementale de l'Équipement**

SPEHU – Bureau Habitat  
39 avenue de Paris / BP 526 / 79022 Niort cedex  
tél. 05.49.06.89.17 / fax. 05.49.06.89.99  
dde-deux-sevres@equipement.gouv.fr

► **Conseil Général des Deux-Sèvres**

**Direction de la Prévention, de l'Action Sociale et de la Santé**

Service Insertion  
74 rue Alsace Lorraine / BP 531 / 79021 Niort cedex  
tél. 05.49.06.79.79 / fax. 05.49.06.79.93  
dipas79@cg79.fr

► **Association des Maires des Deux-Sèvres**

15 rue Thiers / BP 8504 / 79025 Niort cedex  
tél. 05.49.06.78.27 / fax. 05.49.06.79.97  
a.d.m.79@adm79.asso.fr

► **Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres**

51 route de Cherveux / 79000 NIORT  
tél. 05.49.06.35.00 / fax. 05.49.06.35.79

► **Agence Départementale pour l'Information sur le Logement**

9/11 rue de la Gare / 79000 NIORT  
tél. 05.49.28.08.08 / fax. 05.49.28.17.78  
adil79@wanadoo.fr

► **Protection Amélioration Conservation et Transformation de l'Habitat**

**Association de Restauration Immobilière**

239, rue de Ribray / BP 8714 / 79027 Niort cedex 9  
tél. 05.49.09.23.23 / fax. 05.49.79.63.57

► **Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat**

Délégation des Deux-Sèvres  
39 avenue de Paris / BP 526 / 79022 Niort cedex  
tél. 05.49.06.89.17 / fax. 05.49.06.89.99



Document réalisé en  
collaboration avec le  
CODES 79

COMité Départemental  
d'Éducation pour la Santé

10 bis avenue Bujault  
79000 Niort  
Tél. 05.49.28.30.25  
Fax. 05.49.24.93.66  
codescird79@aol.com