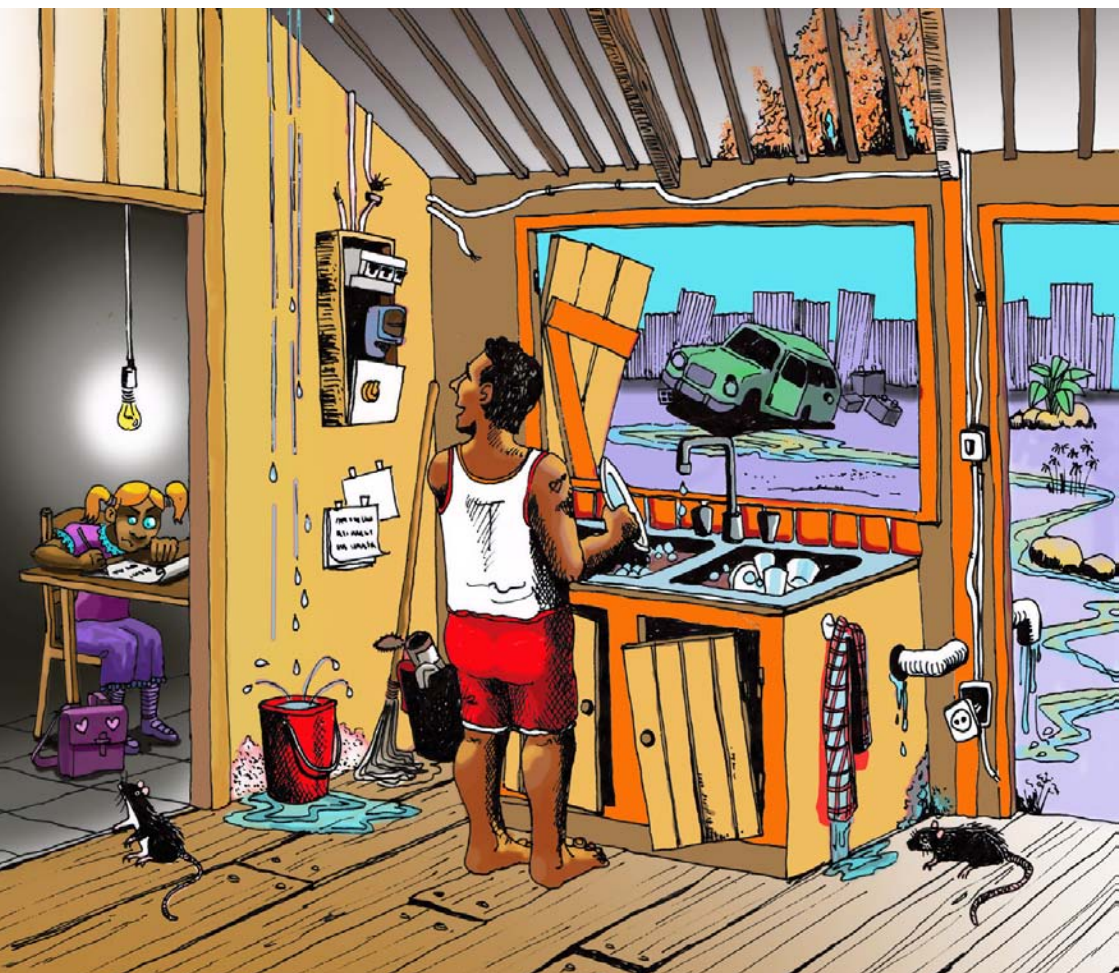


GUIDE DE REPÉRAGE DE L'HABITAT DÉGRADÉ



La lutte contre l'habitat indigne constitue depuis plusieurs années une priorité des pouvoirs publics. Avec près de 20000 logements insalubres recensés à La Réunion, les enjeux sanitaires sont considérables pour notre département.

Les travailleurs sociaux sont un maillon essentiel des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne pour détecter les situations de mal-logement, orienter et accompagner les familles vers les dispositifs adaptés à leur situation, et actionner si nécessaire les pouvoirs publics.

Dans le cadre des travaux du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), l'Agence de Santé Océan Indien (ARS OI) a confié à l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) la réalisation d'un « guide de repérage de l'habitat dégradé » qui vous est particulièrement destiné.

Ce guide aborde et illustre les principales notions « d'habitat dégradé » afin que vous puissiez conseiller les locataires sur les démarches à entreprendre. L'objectif est également de vous sensibiliser à certaines situations dangereuses (insalubrité, danger imminent, péril) pour lesquelles il est nécessaire de saisir les autorités publiques.

Je souhaite qu'à travers ce document vous puissiez contribuer à la lutte contre l'habitat indigne et améliorer les conditions de logement des familles que vous accompagnez.



François MAURY
Directeur Général de l'ARS Océan Indien

SOMMAIRE

LES DIFFÉRENTES NOTIONS DE L'HABITAT DÉGRADÉ

LA NON DÉCENCE	4
LES MANQUEMENTS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE	6
L'INSALUBRITÉ	8
LE DANGER PONCTUEL IMMINENT	10
LE PÉRIL	12
L'ACCUMULATION DE DÉCHETS	14



À rappeler systématiquement aux locataires qui subissent de telles situations :

- **Entreprendre une démarche à l'amiable avec son bailleur avant toute autre procédure**
- **Continuer à payer le loyer ainsi que les charges**
- **Contacteur l'ADIL**

LA NON DÉCENCE

- Défaut de confort, d'hygiène et/ou de sécurité
- Concerne les rapports locataires-bailleurs
- Compétence : le tribunal d'instance

La non décence d'un logement relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement, à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité définies par le décret du 30 janvier 2002. Les litiges relatifs à la non décence relèvent du tribunal d'instance en cas d'échec de la conciliation.

JE REPÈRE



- des traces d'humidité,
- une ventilation défectueuse ou obstruée,
- une installation électrique défectueuse ou inadaptée,
- des équipements de confort (sanitaires, cuisine) manquants ou détériorés,
- un défaut manifeste d'isolation,
- des menuiseries dégradées,
- ...



Absence de coin cuisine



Traces d'infiltration



Défaut d'isolation.



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

Il conviendra d'inviter le locataire à :

- Se renseigner sur ses droits auprès d'un conseiller de l'ADIL.
- Contacter le bailleur en vue de trouver un accord amiable, accord qui devra être formalisé par écrit et signé des 2 parties.
Il est aussi possible de saisir la Maison de justice et du droit ou la Commission de conciliation pour aboutir à un accord.
- Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception mettant en demeure le bailleur de réaliser les travaux de mise en conformité en lui fixant un délai raisonnable.
- Pour les locataires bénéficiant d'une allocation logement, contacter la Caisse d'allocations familiales (CAF) pour qu'un contrôleur vienne constater les désordres sur place. Si le logement est déclaré non décent, l'allocation logement (AL) sera conservée par la CAF pendant une durée maximale de 18 mois. Pendant cette période, le locataire n'est tenu de verser que le montant résiduel de son loyer (hors AL) et les charges.
- En dernier ressort, entreprendre une action judiciaire en vue d'obtenir la condamnation du bailleur à réaliser les travaux. Il est possible de demander une autorisation judiciaire de réduire ou de consigner le loyer, et d'obtenir des dommages et intérêt.

L'ADIL peut aider le locataire à constituer un dossier et le diriger vers un avocat.



À QUI S'ADRESSER ?

- **L'ADIL**, pour tout renseignement
- **La Maison de justice et du droit ou la Commission de conciliation**, en vue d'une conciliation
- **La CAF**, pour une évaluation du logement, lorsque le locataire perçoit l'AL
- **Le tribunal d'instance**, en vue d'un jugement

LES INFRACTIONS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE

- Risques pour la santé ou la sécurité
- Non respect du Règlement sanitaire départemental (RSD)
- Compétence : police générale du Maire

Le règlement sanitaire départemental (RSD) édicte des règles techniques d'hygiène, notamment pour les locaux d'habitation, l'élimination des déchets et les mesures de salubrité générales. Son application relève du pouvoir de police générale du Maire.

JE REPÈRE



- une mauvaise ventilation des locaux,
- une insuffisance d'éclairage naturel,
- un logement ayant une chambre de moins de 7 m²,
- un dépôt de détritus dans une cour,
- un défaut d'évacuation des eaux usées,
- une hauteur sous plafond insuffisante (<2m20),
- ...



Évacuation des eaux usées à même le sol



Infiltration importante mais localisée



Hauteur sous plafond insuffisante (<2m20)



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

Il conviendra d'inviter le locataire à :

- Se renseigner sur ses droits auprès d'un conseiller de l'ADIL.
- Contacter le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, en vue de trouver un accord amiable ; cet accord devra être formalisé par écrit et signé des 2 parties. Il est aussi possible de saisir la Maison de justice et du droit ou la Commission de conciliation pour aboutir à un accord.
- Prendre contact avec la mairie, en général le service habitat, afin qu'un contrôle du logement soit réalisé. En cas d'infractions aux règles d'hygiène, le maire demandera au propriétaire concerné de réaliser les travaux de mise en conformité nécessaires, par un rappel à la loi et le cas échéant par une mise en demeure.
- Pour les locataires bénéficiant d'une allocation logement, contacter la Caisse d'allocations familiales (CAF) pour qu'un contrôleur vienne constater les désordres sur place. Si le logement est déclaré non décent, l'allocation logement (AL) sera conservée par la CAF pendant une durée maximale de 18 mois. Pendant cette période, le locataire n'est tenu de verser que le montant résiduel de son loyer (hors AL) et les charges.
- En parallèle, une action judiciaire est possible en vue :
 - d'obtenir la condamnation du bailleur à réaliser les travaux,
 - de demander au juge de réduire ou de consigner le loyer,
 - d'obtenir des dommages et intérêt.L'ADIL peut aider le locataire à constituer un dossier et le diriger vers un avocat.



À QUI S'ADRESSER ?

- L'ADIL, pour tout renseignement
- La Maison de justice et du droit ou la Commission de conciliation, pour une tentative d'accord amiable
- Le Maire de la commune concernée
- La CAF, pour une évaluation du logement, lorsque le locataire perçoit l'AL
- Le tribunal d'instance, en vue d'un jugement

L'INSALUBRITÉ

- Accumulation de nombreuses infractions aux règles d'hygiène
- Danger pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins
- Compétence : police spéciale du Préfet

Un logement est insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou des conditions dans lesquelles il est occupé. L'insalubrité résulte d'un désordre grave affectant le bâti ou plus généralement, d'un cumul de désordres et de défauts d'aménagement qui nécessitent de traiter le logement dans son ensemble.

JE REPÈRE



- une détérioration des structures du bâtiment (murs, charpentes, fondations...),
- un séjour ou des chambres sans ouvrant sur l'extérieur,
- une présence importante de nuisibles,
- des infiltrations d'eau généralisées,
- des installations sanitaires absentes ou sommaires
- ...



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

Il conviendra d'inviter le locataire à :

- Se renseigner sur ses droits auprès d'un conseiller de l'ADIL.
- Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception mettant en demeure le bailleur de réaliser les travaux de mise en conformité en lui fixant un délai raisonnable.
- Prendre contact avec l'Agence de santé (ARS) pour un contrôle du logement.
- Pour les locataires bénéficiant d'une allocation logement, contacter la Caisse d'allocations familiales (CAF) pour qu'un contrôleur vienne constater les désordres sur place. Si le logement est déclaré non décent, l'allocation logement (AL) sera conservée par la CAF pendant une durée maximale de 18 mois. Pendant cette période, le locataire n'est tenu de verser que le montant résiduel de son loyer (hors AL) et les charges.
- En parallèle, une action judiciaire est possible en vue :
 - d'obtenir la condamnation du bailleur à réaliser les travaux,
 - de demander au juge de réduire ou de consigner le loyer,
 - d'obtenir des dommages et intérêt.

L'ADIL peut aider le locataire à constituer un dossier et le diriger vers un avocat.



À QUI S'ADRESSER ?

- L'ADIL, pour tout renseignement
- L'ARS, pour un contrôle du logement
- La CAF, pour une évaluation du logement lorsque le locataire perçoit l'AL



Bâti dégradé



Infiltrations d'eau et absence d'aération



Chambre sans ouvrant sur l'extérieur



Salle de bain sommairement aménagée

LE DANGER PONCTUEL IMMINENT

- Danger grave et imminent pour la santé des occupants
- Cas nécessitant une intervention urgente
- Compétence : police spéciale du Préfet

Indépendamment des procédures plus lourdes visant à constater et traiter l'insalubrité d'un logement, le Code de la Santé Publique permet au Préfet d'intervenir en urgence pour traiter un danger ponctuel imminent pour les occupants d'un bâtiment.

JE REPÈRE



- un chauffe-eau à gaz placé dans un espace non ventilé, une salle de bain, une chambre ou un séjour
- l'absence d'eau courante,
- une installation électrique dangereuse : conducteurs apparents, équipements électriques détériorés...
- des garde corps mal scellés ou détériorés,
- ...



Installation non sécurisée



Chauffe-eau à gaz sans conduit d'évacuation, installé dans une salle de bain



Garde-corps détérioré



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

Il conviendra d'inviter le locataire à :

- Se renseigner sur ses droits auprès d'un conseiller de l'ADIL.
- Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception mettant en demeure le bailleur de réaliser en urgence des travaux de sécurisation.
- Prendre contact avec l'Agence régionale de santé (ARS) pour un contrôle du logement, en vue de faire constater le danger imminent. En cas de danger imminent avéré, l'ARS proposera au préfet de prescrire au propriétaire la réalisation de travaux dans un délai court.
- En parallèle, le locataire peut tenter une action judiciaire contre son bailleur qui ne respecte pas ses obligations. L'ADIL peut aider le locataire à constituer un dossier et le diriger vers un avocat.



À QUI S'ADRESSER ?

- L'ADIL, pour tout renseignement
- L'ARS, pour un contrôle du logement

LE PÉRIL

- Atteinte à la solidité du bâti
- Danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants
- Compétence : police spéciale du Maire

Contrairement aux procédures d'insalubrité, la procédure de péril ne vise pas exclusivement les immeubles d'habitation mais concerne tout élément bâti (murs, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble). Elle relève des pouvoirs de police spéciale du Maire.

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 des passants.

JE REPÈRE



- la présence d'étais,
- un risque d'effondrement d'une dalle de plafond
- un risque de chute d'éléments du bâti : tôles, blocs de béton...
- un mur de clôture ou de soutènement menaçant de s'effondrer
- ...



Immeuble «stabilisé» avec des étais



Mur effondré



Dalle de plafond fragilisée et décrochements de morceaux de béton



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

Il conviendra d'inviter le locataire à :

- Se renseigner sur ses droits auprès d'un conseiller de l'ADIL.
- Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception mettant en demeure le bailleur de réaliser des travaux de sécurisation.
- Prendre contact avec la mairie pour un contrôle du bâtiment, en vue de faire constater les risques.
- En parallèle, le locataire peut tenter une action judiciaire contre son bailleur qui ne respecte pas ses obligations. L'ADIL peut aider le locataire à constituer un dossier et le diriger vers un avocat.



À QUI S'ADRESSER ?

- L'ADIL, pour tout renseignement
- La mairie, pour une visite du logement et la prise de l'arrêté de péril

L'ACCUMULATION DE DÉCHETS

- Non présentation des déchets à la collecte
- Risque pour la santé ou la sécurité (accidents, incendies, prolifération de nuisibles...)
- Compétence : police du Maire

Tous les déchets doivent être régulièrement traités selon les prescriptions du règlement fixé par la commune ou l'intercommunalité.

Le fait d'entreposer des déchets à l'intérieur ou à l'extérieur d'un logement génère des nuisances et crée un risque pour la santé et la sécurité de ses occupants et du voisinage (nuisances olfactives, prolifération d'animaux nuisibles, risque d'incendie et d'accidents...).

JE REPÈRE



- un amoncellement de déchets (ordures ménagères, encombrants, déchets divers) à l'intérieur ou à l'extérieur du logement,
- une accumulation de papiers ou cartons favorisant les risques d'incendie,
- des carcasses de voitures, des batteries usagées entreposées,
- ...



Entassement de déchets en tous genres



Déchets de chantier



Présence de véhicules hors d'usage



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- Des déchets ont été entreposés sur un terrain voisin ou dans la cour de l'habitation par le propriétaire bailleur.

Il conviendra d'inviter le locataire à :

- envoyer une lettre recommandée au responsable afin qu'il procède au nettoyage des lieux,
- prendre contact avec les services de la mairie en vue de faire constater le manque de salubrité et, si besoin, faire effectuer d'office les travaux de nettoyage aux frais du responsable,

Parallèlement, il est possible d'intenter une action judiciaire contre la personne responsable, pour trouble anormal du voisinage ou non respect des obligations du bailleur.

- L'accumulation de déchets est liée au comportement de l'occupant : il conviendra de lui rappeler son obligation d'entretien du logement et de ses abords. En cas d'inaction de sa part, la mairie pourra procéder d'office au nettoyage aux frais de l'occupant.



À QUI S'ADRESSER ?

- L'ADIL, pour tout renseignement
- La mairie, pour une visite du logement et la prise d'un arrêté imposant l'évacuation des déchets

TABLEAU RÉCAPITULATIF

LA NON DÉCENCE	LES MANQUEMENTS AUX RÈGLES D'HYGIÈNE	L'INSALUBRITÉ	LE DANGER PONCTUEL IMMINENT	LE PERIL	L'ACCUMULATION DE DÉCHETS
<p>DÉFINITION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etat du logement susceptible de présenter des risques pour la santé ou la sécurité des locataires • Equipements de confort manquants ou détériorés 	<p>DÉFINITION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manquement aux règles d'hygiène, non respect du RSD (Règlement sanitaire départemental) • Risque pour la santé 	<p>DÉFINITION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Multiples infractions aux règles d'hygiène • Danger pour la santé des occupants ou des voisins 	<p>DÉFINITION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Danger grave et imminent nécessitant une intervention urgente 	<p>DÉFINITION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atteinte à la solidité de l'édifice ou risque de chute d'éléments du bâti • Danger pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants. 	<p>DÉFINITION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présence importante de déchets, d'ordures ménagères, d'encombrants à l'intérieur ou à l'extérieur d'un logement • Risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins
<p>PROCÉDURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réclamer au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception la mise aux normes du logement • Pour les bénéficiaires de l'aide au logement, demander un contrôle de la CAF • Saisir la Maison de justice et du droit ou la commission de conciliation • Avec l'appui de l'ADIL, saisir le tribunal d'instance au motif que le bailleur ne respecte pas ses obligations 	<p>PROCÉDURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réclamer au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception le respect du RSD • Saisir le maire au motif que le propriétaire ne respecte pas les obligations du RSD • Pour les bénéficiaires de l'aide au logement, demander un contrôle de la CAF • Avec l'appui de l'ADIL, saisir le tribunal d'instance au motif que le propriétaire ne respecte pas ses obligations 	<p>PROCÉDURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réclamer au propriétaire les travaux nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception • Saisir l'ARS pour caractériser l'insalubrité • Avec l'appui de l'ADIL, saisir le tribunal d'instance au motif que le propriétaire ne respecte pas ses obligations 	<p>PROCÉDURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réclamer au propriétaire des travaux d'urgence par lettre recommandée avec accusé de réception • Saisir l'ARS • Avec l'appui de l'ADIL, saisir le tribunal d'instance au motif que le propriétaire ne respecte pas ses obligations 	<p>PROCÉDURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réclamer au propriétaire les travaux nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception • Saisir le Maire • Avec l'appui de l'ADIL, saisir le tribunal d'instance au motif que le propriétaire ne respecte pas ses obligations 	<p>PROCÉDURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réclamer au responsable les travaux de nettoyage des lieux par lettre recommandée avec accusé de réception ou informer l'occupant de ses obligations d'entretien du logement et de ses abords • Saisir le Maire • Avec l'appui de l'ADIL, saisir le tribunal d'instance au motif d'un trouble anormal de voisinage ou d'un défaut de jouissance du logement
<p>AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p>Juge d'Instance</p>	<p>AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p>Maire</p>	<p>AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p>Préfet</p>	<p>AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p>Préfet</p>	<p>AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p>Maire</p>	<p>AUTORITÉ COMPÉTENTE</p> <p>Maire</p>

PRINCIPAUX CRITÈRES D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT D'UN LOGEMENT



Principaux critères retenus pour apprécier

- La non décence
- Le non respect du RSD
- L'insalubrité (l'insalubrité est définie par un cumul d'infraction au RSD)
- Le danger ponctuel imminent
- Le péril
- L'accumulation de déchets

ÉTAT GÉNÉRAL DU BÂTI

- Murs extérieurs dégradés (fissures, matériaux précaires, béton non crépi, murs humides ...) ●●●●
- Toiture non étanche (tôles rouillées ou perforées, dalle non étanche) ●●●●
- Risque de chute d'éléments du bâti (morceaux de béton), risque d'effondrement du plancher ●●●●
- Garde-corps ou rebardes, absents ou en mauvais état, escaliers dangereux ●●●●
- Menuiseries absentes ou en mauvais état ●●●●

CONFIGURATION ET SUPERFICIE DU LOGEMENT

- Logement situé sous les combles ou en sous sol ●●●●
- Ancien garage ou hangar sommairement aménagé ●●●●
- Pièces principales inférieures à 7 m² ●●●●
- Hauteur sous plafond inférieure à 2 m 20 ●●●●
- WC s'ouvrant directement sur la cuisine ●●●●
- Cloisons intérieures non jointives au plafond ●●●●

ÉCLAIREMENT NATUREL

- Existence de pièces principales sans ouvrant sur l'extérieur ●●●●
- Fenêtres des pièces principales sous dimensionnées ou n'offrant pas de vue horizontale sur l'extérieur ●●●●
- Fenêtres donnant directement sur un mur mitoyen situé à moins d'un mètre ●●●●

VENTILATION / AÉRATION / HUMIDITÉ

- Manque d'aération des pièces principales lié à l'absence d'ouvrants sur l'extérieur ●●●●
- Manque de ventilation des pièces de service en l'absence d'ouvrants ou de ventilation mécanique ●●●●
- Traces d'humidité ou de moisissures ●●●●
- Faux plafonds ou revêtement intérieur dégradés par l'humidité ●●●●

ISOLATION THERMIQUE ET ISOLATION PHONIQUE

- Pièces situées directement sous la tôle (absence de faux plafonds) ●●●●
- Cloisons non jointives au plafond ne permettant pas d'assurer l'intimité des personnes ●●●●

EAU POTABLE / EAUX USÉES / INSTALLATION ÉLECTRIQUE / CHAUFFE EAU

- Absence de cuisine ou coin cuisine rudimentaire ●●●●
- Absence d'alimentation en eau potable ●●●●
- Alimentation en eau potable dans la cour ●●●●
- Pression insuffisante ●●●●
- Sanitaires extérieurs ou absents ●●●●
- Dysfonctionnement de l'évacuation des eaux usées (écoulement sur le sol, remontées d'eaux usées, odeurs) ●●●●
- Installation électrique non sécurisée : absence de disjoncteur, de tableau de répartition, présence de fils dénudés, utilisation abusive de rallonge ●●●●
- Nombre insuffisant de prises électriques, pannes fréquentes ●●●●
- Chauffe-eau à gaz sans conduit d'évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur ●●●●
- Chauffe-eau à gaz situé dans la salle de bain ou dans une pièce confinée ●●●●
- Existence d'une installation de chauffage non sécurisée (risque d'incendie ou d'intoxication par des fumées) ●●●●

ABORDS DU LOGEMENT

- Présence de déchets, d'immondices, d'encombrants, de carcasses de voitures ... ●●●●
- Terrain en friche, non entretenu ●●●●
- Présence d'animaux nuisibles ●●●●
- Présence d'écoulement d'eaux usées ●●●●

Le nombre, la gravité des désordres et le caractère plus ou moins urgent de la situation à traiter permet de choisir la procédure la plus adaptée. Dans tous les cas, il convient de rechercher d'abord un accord amiable avec le bailleur en lui demandant par lettre recommandée avec accusé de réception d'effectuer les travaux nécessaires.



ADRESSES UTILES

Agence de Santé Océan Indien (ARS OI)

2bis, Avenue Georges Brassens - CS 61002
97743 Saint Denis CEDEX 9
tél. : 02 62 97 90 00
fax : 02 62 97 97 18

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

12 rue monseigneur de Beaumont
BP 20868 - 97477 Saint Denis Cedex
tél. : 02 62 41 14 24

Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS) Commission départementale de conciliation

14 allée des Saphirs
97487 Saint Denis Cedex
tél. : 02 62 20 96 40
Fax : 02 62 20 96 41

Caisse d'allocations familiales (CAF) Pôle logement

412 rue Fleur de Jade
CS 61038 - 97433 Sainte-Marie Cedex
Tél. : 08 10 25 97 40
(se munir de son n° d'allocataire)

Maison de justice et du droit & Commission de conciliation

Se rapprocher de l'ADIL ou de votre mairie pour connaître les coordonnées de la maison de justice et du droit ou de la Commission de conciliation la plus proche.