

Séminaire DALO du 11 juin 2015

Articulation entre le traitement de l'habitat indigne et le DALO

Saisine de l'ARS par la commission DALO

Dans les cas suivants

- Motif 4:Personnes logées dans les locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- Motif 5:Personnes logées dans un local manifestement suroccupé ou non décent, à condition qu'elles aient à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou qu'elles présentent elles mêmes un handicap

— Définition de l'habitat indigne

➤ les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage,

(Motif 4:..... locaux impropres à l'habitation)

➤ 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

(motif 4:locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux)

(Motif 5: locaux manifestement suroccupés)

Le cas particulier de la non décence

Un logement non décent ne rentre pas directement dans la définition de l'habitat indigne

Définition: Un logement non décent est un logement ne répondant pas aux caractéristiques définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002. Mais l'éventail de non-conformité au décret est tel qu'un logement non décent peut juste manquer de confort ou être insalubre ou en situation de péril

Donc un logement non décent peut être indigne mais ne l'est pas obligatoirement .

Par contre, un logement indigne est obligatoirement non décent

La non décence relève du droit privé et les litiges entre le bailleur et le locataire sont réglés par une procédure au civil auprès du tribunal d'instance

— Rappel des situations signalées par DALO et traitées par des procédures administratives

- Locaux impropres à l'habitation
- Logements insalubres
- Locaux dangereux
- Logements suroccupés

Les locaux impropres à l'habitation

— Ce sont des locaux impropres par nature et manifestement à l'habitation car ils n'ont pas été conçus au départ pour l'habitation, ils n'ont pas les caractéristiques intrinsèques d'un logement (mauvaise configuration, absence d'aménagement) ou ils ont été détournés de leur fonction première

- Caves
- Sous sol
- Combles
- Pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur
- Autres locaux par nature impropres à l'habitation (Garages, cabanes de pêcheurs..)

Traitement des Locaux impropres

- Prérogative du préfet (mise en œuvre ARS)
- Application art. L1331-22 du Code de la Santé Publique
- Procédure spécifique, rapide (rapport au Préfet, arrêté de mise en demeure), permettant:
 - interdiction à l'habitation
 - Prescription au bailleur du relogement définitif de l'occupant (délai fixé au bailleur pour reloger)
 - Protection de l'occupant (arrêt du loyer et des charges dès l'envoi de la notification, indemnisation du locataire par bailleur)
- En cas de carence du bailleur pour le relogement, le Préfet se substitue (DALO peut reloger)
- Recouvrement de 12 mois du nouveau loyer par celui qui a relogé, à la charge du bailleur, sous forme de contribution directe

Exemples de locaux par nature impropres à l'habitation (caves- sous sol, pièces aveugles,..- art.L1331-22 du CSP)



Logements enfouis en sous sol, éclairage naturel faible ou inexistant



Cabane de pêcheur transformée en logement

Les logements insalubres

Logements dont l'état ou les conditions d'occupation sont susceptibles de porter atteinte de manière manifeste à la santé des occupants ou des voisins.

Relèvent du champ de l'insalubrité, les désordres pouvant porter atteinte au bien être physique, mental ou social des occupants (défauts de conception, d'aménagement, d'équipement, et d'entretien) et entraînant:

- Risques pour la santé corporelle
- Mal être ,dépression, perte d'estime de soi, retards psychomoteurs.. (lié à l'exiguïté, l'absence d'éclairément naturel, HSP faible..)

Causes d'insalubrité: infractions au RSD et au CSP

- désordres multiples + ou - importants (humidité de murs, assainissement non conforme, réseau eaux pluviales incomplet..)
- peu de désordres mais graves (pièces principales aveugles, absence d'eau potable, habitabilité insuffisante, amiante..)

Illustration de Déclaration d'insalubrité remédiable ou irrémédiable

Désordres multiples causes d'insalubrité



- Trou dans la cloison bouché par un sachet
- Présence de nuisibles =
- Risque de maladies infectieuses ou parasitaires



Humidité liée à fuites d'eau et infiltrations:

Conséquences: acariens, champignons

= Risque de maladies respiratoires et d'allergies



Communication directe cuisine /WC

= Risque de maladies infectieuses ou parasitaires

Traitement de l'habitat insalubre

Prérogative du Préfet (mise en œuvre ARS)

2 situations possibles

Application de l'article L1331-26 du CSP (habitat formel)

- Procédure longue, exigeant une motivation rigoureuse des causes et de la nature de l'insalubrité constatée et un formalisme strict pour garantir le contradictoire (enquête, identification propriétaire, rapport, consultations, CoDERST, arrêté insalubrité remédiable ou irrémédiable suivant avis du CoDERST)

Application de l'article 10 de la loi 2011-725 du 23 juin 2011 dite loi Letchimy (habitat informel)

- Procédure moins longue que la précédente (pas de consultation à organiser pour le contradictoire mais respect des autres étapes)

Applicable uniquement pour des locataires

— Insalubrité remédiable ou irrémédiable

— Insalubrité irrémédiable si travaux de sortie d'insalubrité techniquement impossible ou si coût des travaux > coût d'une construction neuve de même surface

— Rémédiable : travaux de sortie d'insalubrité , hébergement éventuel

— Irrémédiable: Interdiction d'habiter, relogement des occupants, logement rendu inhabitable ou démoli.

— Obligations faites au propriétaire (délai)

— Exécution d'office par la PP si propriétaire est défaillant

— Cas particulier de l'habitat informel insalubre remédiable

Il n'y aura pas de travaux d'office pour remise en état

L'insalubrité devient irrémédiable et la démolition prescrite

Dans tous les cas, l'occupant est protégé par le CCH ou la loi Letchimy

Les locaux dangereux

Préfet

Locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (L1331-24 du CSP)

- Le local servant de logement mal isolé d'un local professionnel → danger
- Procédure: visite, rapport, CoDERST, arrêté Préfectoral

Les locaux présentant un danger sanitaire ponctuel (Art L1311-4 du CSP)

- urgence liée à violation des règles d'hygiène → Danger ponctuel (pas d'eau potable, danger électrique...)
- Procédure: Visite, rapport, arrêté Préfectoral, exécution d'office par le maire

Les logements insalubres présentant un danger imminent (Art L1331-26-1 CSP)

- Traitement d'un danger dans le cadre d'une procédure art L1331-26 CSP
Ex: danger électrique, absence d'eau
- Procédure: rapport au Préfet, arrêté d'urgence avec délai très court pour exécution

Maire

Les logements en situation de péril (art. L511-1 à L511-3 du CCH/art 11 Letchimy) Péril ordinaire ou péril imminent si le danger est grave et imminent

- instabilité du bâtiment, pb de solidité de l'édifice ou de certains éléments extérieurs ou intérieurs (balcons, corniches, escaliers, toiture, poteaux) → danger
- Atteinte à la sécurité physique des occupants, des voisins ou autres

Exemple de danger imminent en insalubrité : L1331-26-1 du CSP

Découverte d'un danger imminent pour la santé nécessitant la prescription de travaux dans un délai bref



**Installations électriques
non sécurisées et
dangereuses**

**Nécessité AP pour
prescription de travaux de
sécurisation dans un délai
bref**

Exemple de logements menaçant ruine ou en situation de péril (art. L511-1 à L511-3 du CCH/art 11 Letchimy)

Danger pour la sécurité des occupants ou des passants du fait d'un défaut de solidité de l'immeuble ou de certains de ses éléments



Risque d'effondrement ou de chute d'éléments

— Conséquences des procédures locales dangereuses

- Prescription de mesures urgentes au propriétaire (travaux, hébergement, relogement éventuels)
- Si propriétaire défaillant, substitution par la puissance publique puis recouvrement
 - en particulier par le maire (L1311-4 du CSP) et pour le Péril
 - par le Préfet (L1331-26-1 du CSP)
- NB: la procédure de danger sanitaire ponctuel (art L1311-4) ne prévoit aucun régime de protection des occupants

Les logements suroccupés

Logements suroccupés du fait du logeur

Le surnombre de personnes logées au regard de la surface du logement est le seul élément pris en compte

Procédure L1331-23 du CSP: prérogative du Préfet (mise en œuvre ARS)

Procédure visant le propriétaire ou le bailleur

Rapide (rapport au préfet pour arrêté de mise en demeure de cessation d'occupation en surnombre ou de toute occupation)

Pas d'interdiction à l'habitation mais loyer suspendu jusqu'à relogement

Occupants protégés (pas de loyer, indemnisation, relogement)

Si défaillance du propriétaire, substitution Maire/préfet

Si existence d'autres facteurs d'insalubrité, une procédure en application L1331-26 peut être aussi menée

— En bref: Situations où DALO peut reloger

- Dans quasiment toutes les situations évoquées, l'hébergement ou le relogement incombe au propriétaire ou au bailleur (exceptions: Procédures L1311-4 du CSP, L1331-26 du CSP remédiable avec suroccupation du fait du locataire)
- Il y aura substitution en cas de défaillance du propriétaire et exécution d'office par la puissance publique.
- Dans ces cas de substitution, le DALO pourra assurer le relogement du fait de l'urgence ou de l'interdiction à l'habitation

Merci de votre attention.....

