



Habitats dégradés, insalubres ou dangereux L'INTERVENTION DES MAIRES

Version 05.2023

De l'application du règlement sanitaire départemental (R.S.D.) aux cas graves d'habitats insalubres ou dangereux, le maire est appelé à gérer les plaintes qu'il reçoit et à donner les suites nécessaires en lien avec les différents acteurs concernés : État, CAF, MSA, Département, Associations...

Différents pouvoirs de police administrative sont à la disposition des maires pour traiter l'habitat dégradé du point de vue de la santé et de la sécurité publique.

La Police Générale du maire

La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son propre pouvoir de police.

Pour les habitations, abords et dépendances, les règles d'hygiène et de salubrité figurent dans le règlement sanitaire départemental¹.

Bien que le terme usuellement employé soit « l'insalubrité » pour signaler des désordres, la très grande majorité des situations signalées relève des dispositions du R.S.D.

Il appartient au maire de **rappeler** aux administrés leurs obligations en matière de salubrité ou de sécurité et de prescrire les actions utiles à la disparition des causes d'insalubrité ou d'insécurité, en référence notamment au R.S.D.

La Police Spéciale du maire

Le maire dispose d'une police spéciale l'habilitant à intervenir dans les questions de sécurité dans l'habitat. Différentes situations peuvent déclencher la mobilisation de cette police de la sécurité des immeubles, locaux et installations :

- Risques présentés par les édifices n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (situations dites de « péril »),
- Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des **équipements communs d'un immeuble collectif** à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer un risque sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation,
- L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de **matières explosives ou inflammables**, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

Règles d'Hygiène

Compétence Maire

Contrôle des règles
d'hygiène

Sécurité des immeubles,
locaux et installation

Compétence Maire

Police de la mise en sécurité

¹ Ou dans les dispositions prévues par le décret visant à le remplacer progressivement

Où trouver des supports documentaires pour l'exercice de ces polices ?

Où trouver le R.S.D de l'Ardèche ?

- Sur le site internet de la préfecture : <https://www.ardèche.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarites.-Sante.-Politique-de-la-ville/Sante/Le-Reglement-Sanitaire-Departemental-de-l-Ardeche>

Comment évaluer les non-conformités au R.S.D. ?

- A l'aide de la fiche de signalement-diagnostic élaborée par le PDLHI 07, disponible :
 - En ligne sur le site internet de la Préfecture de l'Ardèche sur la page consacrée au rôle des maires en matière d'habitat dégradé.
 - Auprès des organismes listés dans la partie « Contacts utiles »

IX – Renseignements sur l'état du logement		
Alerte : Les photographies ci-après sont destinées à illustrer les champs de remplissage de la fiche. Elles ne correspondent pas au logement ou à l'immeuble faisant l'objet de la présente fiche. Des photographies réelles des lieux peuvent uniquement être jointes à la présente fiche.		
A – Relevé des désordres sur le bâti, apparents depuis l'extérieur		
1	Stabilité du bâtiment / risques d'effondrement <input type="checkbox"/> Le bâtiment, ou des éléments du bâtiment, menacent de s'effondrer (Chêne de mille, coquer de chevreau assés, larges fissures des murs...)	Précisions, commentaires :
2	Protection du bâtiment contre les eaux de ruissellement <input type="checkbox"/> Degradations : <input type="checkbox"/> Des murs : joints dégradés, fissures, <input type="checkbox"/> De la toiture : tuiles défectueuses, cassées... <input type="checkbox"/> Des gouttières : percées, débousses, <input type="checkbox"/> Mauvaises (gouttes et fissures) ou mauvaises état : problèmes d'écoulement, d'entretien, <input type="checkbox"/> Infiltrations d'eau depuis l'extérieur	Précisions, commentaires :
3	Aspect général des abords du bâtiment <input type="checkbox"/> Aspect général de l'extérieur dégradé <input type="checkbox"/> Présence de déchets <input type="checkbox"/> Mauvaises entretiens des plantations <input type="checkbox"/> Autre :	Précisions, commentaires :
B – Relevé des désordres relatifs à l'aménagement et à l'organisation du logement		
1	Habitabilité des pièces : surfaces, hauteur sous plafond <input type="checkbox"/> Les pièces principales (chambre, séjour, salle, salle à manger) sont trop petites : trop basses (hauteur sous plafond de moins de 2,20 m – pièces inférieures à 7 m²)	Précisions, commentaires :

Cette fiche permet d'établir un lien entre les observations de terrain et les manquements réglementaires correspondants.

- En sollicitant un appui à la qualification des désordres, selon si la commune se situe ou non en territoire couvert par un programme d'amélioration de l'habitat. Voir la partie « Où trouver un appui »

X – Principales références réglementaires des critères renseignés					
RSD : Règlement Sanitaire Départemental	Décret n° 2004-20 du 30 janvier 2002 modifié, relatif aux caractéristiques de décence de logement				
Dérence : Code de la Santé Publique	CSP : Code de la Construction et de l'habitation				
CCH : Code de la Construction et de l'habitation					
A1	Dérence : Art. 2.1 RSD : Art. 22 CCH : Art. L.511-21*	A2	Dérence : Art. 2.1 RSD : Art. 25-1, 32, 33, 35-42	A3	RSD : Art. 23, 23-1, 23-2, 23-3, 32, 37 et 81
B1	Dérence : Art. 6 RSD : Art. 40-3 et 40-4 CSP : Art. L.1331-23	B2	Dérence : Art. 2.7 RSD : Art. 27-2, 46-1 et 46-2 CSP : Art. L.1311-23	B3	RSD : Art. 23.1, 23.2 et 77 CCH : Art. L.511-21*
C1	Dérence : Art. 2.5 et 3.6 RSD : Art. 51	C2	Dérence : Art. 2.5 RSD : Art. 52	C3	Dérence : Art. 3.2 RSD : Art. 40
C4	Dérence : Art. 2.5, 3.1 et 3.5	C5	Dérence : Art. 2.5 et 3.1 RSD : Art. 40	C6	Dérence : Art. 2.2 et 2.6 RSD : Art. 31.1, 31.5, 31-3, 31-4, 31-5, 31.6, 32, 53.2 et 53.4
C7	Dérence : Art. 3.4	C8	Dérence : Art. 3.5 RSD : Art. 45, 46 et 47	C9	Dérence : Art. 3.3, 3.4 et 3.5 RSD : Art. 42, 43 et 44

Quels sont les outils documentaires à disposition ?

- Site Préfecture <http://www.ardèche.gouv.fr/habitat-indigne-indecent-ou-insalubre-role-du-a7496.html>
Différents guides et documents d'informations sont mis en ligne sur cette page, contenant par ailleurs un lien vers le règlement sanitaire départemental de l'Ardèche.
- Site ARS, page « Habitat indigne, habitat insalubre, des outils pour les maires » <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/habitat-indigne-habitat-insalubre-0>
Cette page contient des liens vers divers documents utiles (Synthèse des principales procédures, guide à l'usage des maires...)

- Site extranet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne <http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr/>
Ce site contient quantité de documents, guides, analyses juridiques, et modèles d'actes administratifs propres à faciliter la mise en œuvre des polices des maires. On peut ainsi notamment y trouver des guides :
 - Sur la mise en sécurité des immeubles et édifices en défaut de solidité,
 - Pour surmonter les difficultés d'identification des propriétaires d'immeubles dégradés,
 - Sur les pouvoirs de police des maires ...

Identifiant et mot de passe pour l'accès au site sont à demander à : pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

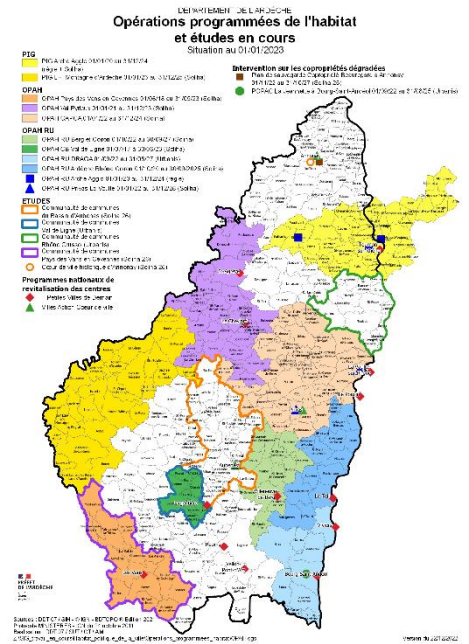


➤ **En territoire couvert par PIG/OPAH**

Certains établissements publics de coopération intercommunale ont mis en place des dispositifs : programme d'intérêt général (PIG) ou opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), financés en partie par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), qui comportent un volet de lutte contre l'habitat indigne. Ce volet intègre entre autre l'accompagnement des élus dans la mise en œuvre de leurs polices de l'habitat indigne.

L'animation de ces dispositifs d'accompagnement, en fonction des territoires, est réalisée soit par un opérateur retenu dans le cadre d'un marché public de prestations de services, soit en régie par un technicien compétent.

Pour savoir si votre territoire couvert, il vous suffit de contacter le chargé de mission habitat de l'EPCI auquel votre commune appartient.



Carte des programmes, à titre illustratif

➤ **En territoire non couvert par PIG/OPAH, territoire dit « en diffus »**

Le maire pourra recourir à la prestation d'un opérateur externe en vue d'obtenir la réalisation d'une **visite technique** et l'obtention d'un **rapport de visite** listant les désordres relevés, préconisant des travaux pour remédier à ces désordres et proposant des **orientations à la situation qualifiée**.

Un **cahier des charges** pour la réalisation d'une évaluation de l'habitat dégradé a été élaboré par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de l'Ardèche sur la base duquel les maires pourront solliciter des opérateurs à même de réaliser cette évaluation (Cahier des charges disponible auprès du PDLHI07 – Direction Départementale des Territoires ou délégation Ardèche de l'Agence régionale de Santé – Voir page « contacts utiles »).

Parmi les opérateurs ont été identifiés :

- **URBANIS**
Le Septan, Entrée A, Avenue du 45ème RT
26200 Montélimar
04 75 51 16 28
Mail : contact@urbanis.fr
- **SOLIHA Ardèche**
462 Avenue Marc Seguin
07000 PRIVAS
04 75 29 51 35
Mail : contact.ardeche@solih.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Ardèche
Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Ardèche
Direction Départementale des Territoires
Service Habitat et Habitat
Agence régionale de Santé - Agence Régionale de Santé
Département de l'Ardèche
Service Santé Territoriale

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en Ardèche
Cahier des charges
Evaluation habitat



Qu'est-ce que le PDLHI 07 ?

Le PDLHI, présidé par Le Préfet et copiloté par l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Direction Départementale des Territoires (DDT), a été créé en 2012. Son objectif est de coordonner l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et de définir et évaluer la stratégie de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Ardèche pour :

- Améliorer le repérage de l'habitat indigne,
- Améliorer le suivi et le traitement des situations repérées,
- Intégrer les enjeux de la lutte contre la précarité énergétique et l'indécence,
- Améliorer l'accompagnement des communes,
- Définir une stratégie de communication et sensibilisation,

Ce pôle de lutte contre l'habitat indigne s'inscrit également dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui relève d'une responsabilité partagée entre l'État et le Conseil Départemental.

Le PDLHI rassemble les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne au sein d'un comité de pilotage et d'un comité technique : la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP), le Conseil Départemental (CD07), La Caisse d'Allocations Familiales (CAF), La Mutualité Sociale Agricole (MSA), Le Diaconat Protestant, les collectivités locales, ...

La **Commission Habitat Indigne** (CHI) est un espace mensuel de concertation permettant le recueil, le traitement et l'orientation des signaux d'habitat dégradé sur le département. Les membres du Comité Technique du PDLHI, les opérateurs et animateurs de dispositifs type PIG ou OPAH participent à la CHI, par ailleurs ouverte à toute collectivité désirant faire remonter une situation particulière. La commission peut également être amenée à se prononcer sur l'opportunité de la mise en œuvre du dispositif de conservation des aides au logement par la CAF ou la MSA, incitant le propriétaire bailleur à agir sur les désordres potentiels relevés concernant des logements pour lesquels une aide au logement est versée au bailleur.

Les contacts utiles ?

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement
44 rue Faventines, BP 1022, 26010 Valence Cedex
Permanences téléphoniques : 04.75.79.04.04.
Info Logement Indigne : 0806.706.806.



ARS - Agence Régionale de Santé
Délégation de l'Ardèche
241 rue Garibaldi – CS 93383 – 69418 Lyon Cedex 03
04.20.26.92.11.
Ars-dt07-environnement-sante@ars.sante.fr



DDT - Direction Départementale des Territoires
Service Ingénierie de l'Habitat
2 place Simone Veil, BP 613, 07006 Privas Cedex
04.75.65.51.27.
Ddt-sih-ehqc@ardeche.gouv.fr



DDETSPP – Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations
Bureau des Rapports Locatifs
7 boulevard du Lycée, BP 730, 07007 Privas Cedex
04.75.66.53.00.
Ddetspp-dl@ardeche.gouv.fr



Le Département de l'Ardèche
DGA Solidarités, Service Action Sociale Logement
Pôle Astier-Froment, 2 bis rue de la Recluse, 07000 Privas
04.45.66.78.54.
Sasol@ardeche.fr

