



Lutte contre l'habitat indigne :



Notions

Quels sont les points clés à identifier?



- Que recouvre le terme « habitat indigne »?
- Quels acteurs sont susceptibles d'intervenir ?
- Comment se repérer dans les procédures ?
- Quelles seront les conséquences pour les occupants ?



Définition de l'habitat indigne

(loi du 25.3.09 : art. 84 / loi du 31.5.90 : art 4)



Toutes les situations repérées :

- dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements expose leurs occupants à des risques pour leur **santé** ou leur **sécurité**

Sont donc visés :

- les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage : caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons...

- les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

- et dont le traitement relève des **pouvoirs de police** exercés par les **Maires, les Préfets ou les présidents d'EPCI (loi ALUR)**.



Quels sont les risques induits?



Occuper un habitat indigne peut avoir des répercussions sur :

- **La sécurité des personnes :**

- **Risques de chute (garde-corps absent ou défectueux, escalier détérioré...)**

9700 accidents d'escaliers.

250 décès par défenestrations par an touchant principalement les enfants.

- **Risque d'intoxication au monoxyde de carbone**

1028 signalements d'intoxications (hiver 2013-2014) – 25 décès.

Dont en Bretagne : 32 signalements – 1 décès.

Dont en Finistère : 15 signalements.

- **Accidents par le feu**

*Un accident toute les deux minutes en France
(un sur quatre dû à une installation électrique défectueuse)*

- **Risques d'électrocution...**



- **La santé :**

- **Asthme, maladies respiratoires, allergies (humidité, moisissures, acariens)**

- **Maladies infectieuses (liées à l'eau, au défaut d'évacuation des eaux usées ...)**

- **Trouble de la santé mentale, stress, dépression...**




Distinction des notions



Insalubrité

- dégradation du bâti
- danger pour la santé des occupants ou des voisins

 Immeuble bâti ou non

**Compétence du
Préfet (ou du
Président de
l'EPCI)**

Saturnisme


- plomb accessible dans les peintures ou revêtements

 Logement ou immeuble

**Compétence du
Préfet**

Péril

- atteinte à la solidité de l'immeuble
- danger réel et actuel pour les occupants et les passants

 Immeuble bâti ou non

**Compétence du
Maire ou du
Président de l'EPCI**



Distinction des notions



Manquement à la salubrité

- infractions aux règles du RSD (règlement sanitaire départemental)
- manquement aux règles d'hygiène

 **Compétence du Maire**

Danger ponctuel imminent

- manquement aux règles d'hygiène
- nécessité d'une intervention urgente

 **Compétence du Préfet**
Compétence du Maire

Suroccupation

- Un logement est en suroccupation dès lors que la surface globale est inférieure à :
 - 9 m² : personne seule
 - 16 m² : deux personnes
 - 9 m² /personne supp.
 - 70 m² : 8 personnes et plus
- du fait du propriétaire ou de l'exploitant

 **Compétence du préfet ou du Président de l'EPCI**



Distinction des notions



Décence

- absence d'équipements habituels permettant un usage normal des lieux
- non-respect de surfaces et de volume des pièces
- atteintes manifestes pour la sécurité physique et santé des occupants

Mauvais usage

- utilisation anormale du logement pouvant conduire à une dégradation

Vétusté

- usure normale d'un bien

Défaut d'entretien

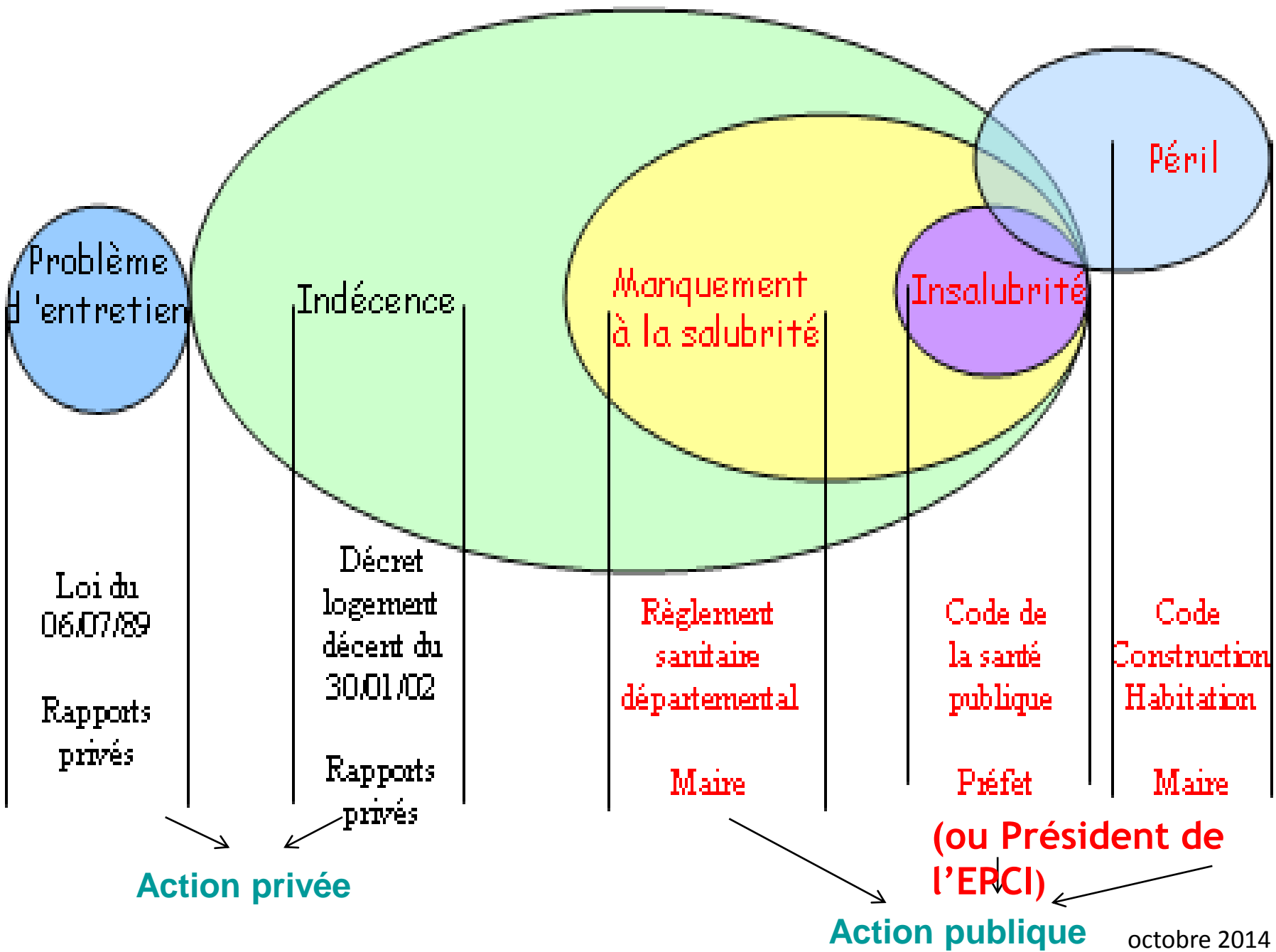
- défaillance du bailleur
- défaillance du locataire



Logement locatif
Compétence du

TI





Où trouver les informations ?



- ADIL 29 : Roseline Charreteur, juriste référente Habitat indigne
02.98.46.37.38 (rcadil29@gmail.com)
- Notre site internet : <http://www.adil29.org/>



Où trouver les informations ?



- http://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/documents/Fiches_pratiques/f-habitat-indigne.pdf
- http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Textes_officiels/Jurisprudence/2012/Jurisprudence_logement_decent_complet.pdf
- http://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/documents/Hi/Va_de-mecum_PNLHI.pdf
- <http://www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2012/lutter-contre-lhabitat-indigne-guide-de-lhebergement-et-du-relogement/>

