

Agir pour un logement digne



Sommaire

Introduction

Qu'est-ce que le logement indigne ?

Chapître I

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme : une police administrative du Préfet

Chapître II

Garantir la salubrité et la sécurité publique : des compétences du Maire

Chapître III

Garantir un logement décent

Les dispositifs et les acteurs



Editorial

Toute personne a le droit de disposer d'un logement répondant aux conditions de respect de la dignité humaine.

La lutte contre l'insalubrité est une mission traditionnelle de la puissance publique dont le but est de garantir le droit à la santé. De même, le droit à un logement décent est un moyen indispensable afin de lutter contre les phénomènes d'exclusion.

Les récentes lois relatives à la solidarité et au renouvellement urbain rappellent la nécessité d'une vigilance accrue dans ce domaine.

La lutte contre l'habitat indigne concerne un grand nombre d'acteurs dans le département.

Ce document a été conçu pour expliquer le contenu de la réglementation, préciser les missions de chacun, et permettre ainsi d'orienter le traitement des situations rencontrées sur le terrain, avec un maximum d'efficacité.

Prévu au Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2005-2010, il a été réalisé par les services de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et de la Direction Départementale de l'Équipement, avec la participation des membres du comité "logement indigne".

Ensemble, unissons nos efforts pour résorber un habitat qui est facteur de déchéance voire d'exclusion d'un trop grand nombre de nos concitoyens.



Paul Roncière

Le préfet de la Région de Bourgogne,
préfet de la Côte-d'Or.



Introduction

Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

La notion d'habitat indigne en Côte-d'Or recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Cette notion recouvre des modalités d'interventions juridiques différentes :

- les logements, immeubles et locaux insalubres,
- les locaux où le plomb est accessible (risque de saturnisme chez les jeunes enfants),
- les immeubles menaçant ruine (péril),
- les hôtels meublés dangereux,
- l'habitat précaire,
- le logement non décent.

L'habitat indigne ne recouvre pas les logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas soit d'une salle d'eau, soit de toilettes intérieures, soit d'un chauffage central, ni les logements vétustes (notion qui renvoie à l'entretien).

Il est donc important de bien distinguer les différents modes d'action civils ou publics visant à prévenir voire à lutter contre l'habitat indigne. Il faut rappeler que l'action dans ces différents champs relève de quatre modes opératoires :

- le code civil et le rapport locataire - propriétaire (logement décent)
- les moyens de police administrative (maire, préfet)
- les actions incitatives et financières
- les opérations d'aménagement foncier (application du code de l'urbanisme).



Lutter contre l'habitat
insalubre
et le danger du saturnisme

Lutter contre l'habitat insalubre et le danger du saturnisme

C'est le risque d'atteinte à la santé des occupants d'un logement présentant des désordres qui implique la mise en œuvre des pouvoirs de police sanitaire du préfet en matière de logement.

Bien souvent, il y a concours de compétences entre la police générale du maire et la police spéciale du préfet. Ces polices ont pour objet de sauvegarder la santé publique. Elles permettent donc de lutter contre les maladies, infections, insalubrités de logement.

L'application de la police du préfet ne fait pas obstacle aux polices générales et spéciales du maire (application du Règlement Sanitaire Départemental). Toutes peuvent être exercées de manière concomitante.

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (**DDASS**) est chargée de l'instruction de cette procédure pour le compte du Préfet.

QUI PEUT SAISIR LA DDASS ?

Un particulier dont le logement est particulièrement dégradé ou plus généralement les maires ou professionnels qui dans le cadre de leurs fonctions peuvent déceler un habitat insalubre (travailleurs sociaux, médecins, etc.).

1- L'HABITAT INSALUBRE

Les critères de l'insalubrité

L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Elle s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères.

Parmi ces critères, on peut citer l'état du gros œuvre (fondations, murs porteurs, charpentes, planchers, escaliers, couverture...), l'humidité importante, l'absence de raccordement aux réseaux électriques ou d'eau potable ou encore l'absence d'un système d'assainissement, les réseaux (gaz, électricité) dangereux, le risque d'exposition à certains toxiques, et notamment le monoxyde de carbone (CO), le plomb (dans les peintures ou dans le réseau d'eau potable), l'amiante et le radon.

Certains critères sont extérieurs au bâtiment, comme les nuisances environnementales (bruit, rejet atmosphérique), l'aspect des extérieurs (existence d'espace vert, habitat concentré).

La déclaration d'insalubrité

Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

Peuvent être déclarés insalubres :
- un ou plusieurs logements



- des immeubles isolés ou des îlots
- des immeubles en copropriété
- les seules parties privatives ou les seules parties communes d'un immeuble en copropriété
- les hôtels, notamment les "hôtels meublés"
- tous locaux de toute nature (commerciale, hôtelière, loisirs, locaux sans destination ou affectation précise), dès lors qu'un état de fait d'utilisation comme local habité est décelé.

L'inspection des locaux en vue d'une déclaration d'insalubrité est effectuée par la DDASS ou par le service de police sanitaire de la ville de Dijon sur le territoire de la commune de Dijon. En Côte-d'Or, seule la ville de Dijon détient cette compétence déléguée du Préfet.

EXEMPLE

Une maison d'habitation avec une charpente, une couverture vétuste, et une forte humidité due à des entrées d'eau en toiture ou à des remontées d'eau par le sol, pourra être déclarée insalubre.

Si le rapport de la DDASS ou du service de police sanitaire de Dijon conclut à l'insalubrité des locaux, le préfet saisi de ce rapport, invite le Conseil Départemental d'Hygiène

à donner son avis sur la réalité et les causes d'insalubrité ainsi que sur les mesures pour y remédier.

Au vu de l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène le préfet déclare l'insalubrité des locaux par arrêté préfectoral. L'insalubrité peut-être déclarée :

- remédiable. L'arrêté préfectoral prescrit alors les travaux et le délai d'exécution nécessaire à la sortie d'insalubrité des locaux.
- irrémédiable. L'arrêté préfectoral prononce alors l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux voire leur démolition. La procédure d'insalubrité est coercitive et s'applique donc principalement aux locaux loués. Dans le cas de propriétaires occupants, il sera préférable d'orienter le dossier sur des organismes d'aide à l'amélioration du logement comme l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les conséquences de la déclaration d'insalubrité

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatés par arrêté.

Si les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou à défaut le préfet peut procéder, à l'exécution des travaux d'office, aux frais du propriétaire.

Il peut s'agir de travaux rendant inoccupables les lieux (en cas d'insalubrité irrémédiable) ou des travaux de sortie d'insalubrité (en cas d'insalubrité remédiable).

Les frais relatifs à l'hébergement, au relogement et aux travaux d'office sont récupérés par la trésorerie générale et garantis par une hypothèque légale sur le bien au bénéfice de la commune ou de l'Etat, selon le cas.

Le propriétaire a pour obligation de reloger son locataire dans un logement adéquat et doit avancer les frais de caution.

ATTENTION

Une maison d'habitation dont les revêtements de sol et de mur sont vétustes donnant ainsi une mauvaise impression, avec des traces d'humidité en salle d'eau et cuisine en raison d'un manque de ventilation permanente, ne sera pas déclarée insalubre pour ces seuls critères. Les désordres alors constatés devront être réglés devant le tribunal civil ou par l'application du Règlement Sanitaire Départemental (il devra donc être fait appel au maire).

2- L'INTERDICTION D'HABITER

Les locaux tels que les combles qui ne disposent pas d'au moins une pièce principale de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,30 m (application de l'article 40 du Règlement Sanitaire Départemental), les caves, les sous-sols et pièces dépourvues d'ouverture sont impropres par nature à l'habitation.

Le préfet prononce l'interdiction d'habiter de ces locaux par arrêté préfectoral applicable dans un délai maximum de un mois.

Le suivi des procédures est assuré par la DDASS pour le compte du préfet.

3- LES MESURES D'URGENCE CONTRE LE SATURNISME INFANTILE

Dans l'habitat ancien, les logements peuvent être une source d'intoxication pour les jeunes enfants et engendrer une maladie appelée saturnisme de par la présence de plomb dans les peintures, en particulier si elle sont dégradées et accessibles. Les effets à long terme peuvent être irréversibles et entraîner des troubles graves du développement mental. Sont concernés principalement les **logements** dont le permis de construire a été délivré **avant le 1^{er} janvier 1949**, date jusqu'à laquelle ont été utilisées les peintures à la céruse (hydroxycarbonate de plomb).

Le saturnisme des personnes mineures est une maladie à déclaration obligatoire auprès du médecin inspecteur de santé publique de la DDASS.

Celui-ci déclenche la réalisation d'une enquête de la DDASS pour rechercher les causes d'intoxication du mineur.

Par ailleurs à l'occasion d'une mutation foncière d'un logement d'avant 1949, le vendeur est tenu de faire procéder à un Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (**ERAP**) afin d'informer le futur acquéreur des risques éventuels. Les ERAP présentant des peintures au plomb dégradées et accessibles (dits ERAP positifs) sont transmis à la Direction Départementale de l'Équipement (**DDE**), par les notaires ou les vendeurs. La DDE rappelle aux nouveaux propriétaires les risques sanitaires pour les jeunes enfants, incite à la réalisation de travaux et indique les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre.

L'ERAP sera prochainement remplacé par un Constat de Risque d'Exposition au Plomb, comme prévu par la loi du 9 août 2004 relative à la politique de Santé Publique.

Lorsque le préfet a connaissance d'un cas de saturnisme avéré (par le biais des déclarations des médecins) ou lorsqu'il a connaissance d'une suspicion d'exposition de jeunes enfants à des peintures au plomb dégradées et accessibles (par le biais des ERAP positifs transmis à la DDE), le préfet demande au propriétaire de supprimer l'accessibilité du plomb. En cas de non réalisation des travaux dans le délai notifié, le préfet peut faire réaliser d'office les travaux nécessaires

LE SAVEZ-VOUS ?

Le fait de relouer des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'une déclaration d'insalubrité constitue une infraction poursuivie au plan pénal, passible de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende.

à la suppression du risque constaté, aux frais du propriétaire du bien. Il précise le délai dans lequel ils doivent être exécutés, ainsi que les modalités d'occupation pendant leur durée, et si nécessaire les modalités d'hébergement temporaire.

Le suivi de la mise en œuvre des travaux d'office est assuré par la DDE pour le compte du préfet.

A large, white, stylized letter 'G' is centered on the page. The background is split vertically: the left half is a vibrant lime green, and the right half is a muted, earthy brown. The text 'Garantir la salubrité et la sécurité publique' is written in a black serif font, with 'Garantir' on the top line, 'la salubrité' on the second line, 'et la sécurité' on the third line, and 'publique' on the fourth line. The 'G' is positioned behind the text, with its left side overlapping the green background and its right side overlapping the brown background.

Garantir la salubrité
et la sécurité
publique

DES COMPÉTENCES DU MAIRE

Garantir la salubrité et la sécurité publique

Le maire doit assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique dans sa commune en vertu de ses pouvoirs de police générale (articles L 2212.2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales) et ce y compris en cas de danger imminent.

A ce titre, il est chargé en application de l'article L 1421.4 du Code de la Santé Publique, du contrôle administratif et technique des règles d'hygiène en ce qui concerne les habitations, leurs abords et dépendances, ainsi que de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Par ailleurs, en sa qualité de représentant de l'Etat dans sa commune, le maire est également chargé de l'exécution des lois et



règlements (article L 2122.27 du Code Général des Collectivités Territoriales). A cet effet, il peut prendre des arrêtés municipaux afin de compléter et renforcer ces textes.

Il appartient au maire d'instruire les plaintes relevant de ces domaines en intervenant directement auprès des personnes intéressées après avoir constaté le bien fondé de la plainte.

En outre, le maire dispose d'une police spéciale concernant les immeubles menaçant ruine et causant un risque pour la sécurité sur la voie publique ou dans le bâtiment lui-même, lui permettant de mettre en œuvre **la procédure de péril**.

1- LE RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Le règlement sanitaire départemental traite des règles d'hygiène dans divers domaines, comme l'élimination des déchets et les mesures de salubrité générale ou l'hygiène en milieu rural et en particulier dans son titre II des règles s'appliquant aux **locaux d'habitation et assimilés** (articles 21 à 61).

Ce titre définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances, c'est-à-dire **les conditions sanitaires minimales** (absence d'humidité, ventilation des locaux, éclairage naturel, ouvrages d'assainissement, alimentation en eau

LE SAVEZ-VOUS ?

En cas de carence avérée du maire, le préfet peut être saisi pour assurer l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

potable, conduits de fumée, hauteur sous plafond, surfaces minimales des pièces, distribution des locaux, installation électrique, chauffage, etc.) pour qu'un logement ancien puisse être mis en location.

Ces normes ne doivent pas être confondues avec celles relatives aux logements décents. Elles peuvent en revanche être prises en compte pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine.

Le titre II du Règlement Sanitaire Départemental présente aussi des dispositions spécifiques aux logements garnis et hôtels.

Les logements neufs sont quant à eux régis par le Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental le maire peut, s'il le souhaite, intervenir en premier lieu en tant que conciliateur en vue d'une résolution du litige à l'amiable.

Si le processus amiable fait échec ou n'est pas envisageable, le maire fait une injonction par arrêté municipal adressé en recommandé avec accusé de

réception aux intéressés. S'il n'est pas remédié à l'infraction dans les délais prescrits, le maire peut mettre en œuvre des travaux d'office en cas d'atteinte à la Santé Publique, après validation de la procédure par l'autorité judiciaire.

2- LA PROCÉDURE DE PÉRIL

Le maire peut sur sa commune **compte-tenu de l'inaction du propriétaire** prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques (à usage d'habitation, agricole, commercial, industriel, etc.) lorsqu'ils menacent ruine et constituent un danger pour les populations, que ce soit les passants de la voie publique, ou tous ceux qui peuvent utiliser, occuper ou être voisins de l'édifice.

Deux procédures du Code de la Construction et de l'Habitation (article L.511-2) sont à sa disposition en fonction de l'imminence du danger.

Le péril ordinaire

Après avoir fait dresser un constat de la situation par un homme de l'art (technicien de la construction, etc.), et en avoir informé le propriétaire, le maire prend un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine.

S'il conteste le péril, le propriétaire doit désigner un expert chargé de procéder, contradictoirement et dans le délai fixé par l'arrêté, à la réalisation d'un rapport sur l'état du bâtiment.

Si à l'échéance du délai fixé par l'arrêté de péril le propriétaire n'a pas fait cesser le péril, s'il n'a pas désigné un expert, ou s'il conteste le péril, l'arrêté du maire et le rapport de l'homme de l'art sont transmis au tribunal administratif, lequel, après avoir, le cas échéant, entendu les parties, statue et fixe, s'il y a lieu, le délai pour l'exécution des travaux ou pour la démolition.

Le tribunal peut autoriser le maire à procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux prescrits.

Le péril imminent

Dans la procédure de péril imminent après avertissement adressé au propriétaire, le maire saisit par simple lettre, le Président du tribunal d'instance, afin que ce dernier désigne un expert qui sera chargé dans les 24 heures d'examiner l'urgence et le péril imminent. Si le rapport de l'expert conclut à un danger imminent,

le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et éventuellement l'évacuation de l'immeuble.

3- LA PROCÉDURE D'URGENCE

En cas de danger imminent (notamment risque d'intoxication au monoxyde de carbone, défaillance gaz ou électrique, risque d'effondrement, manquement grave à l'hygiène), le maire est habilité à intervenir en urgence, et à procéder selon les cas à des travaux d'office (coupure de réseaux, neutralisation d'accès, purges, évacuation de déchets, etc.).

Dans ce cas, les frais engagés par la commune sont à sa charge.

Le préfet peut intervenir, mais uniquement en cas de carence du maire.



A large, white, stylized letter 'G' is centered on the page. The background is split vertically into two colors: orange on the left and a muted taupe on the right. The text is positioned within the 'G' shape.

Garantir
un logement
décent

Garantir un logement décent

1- LES CRITÈRES

Aujourd'hui, tout logement occupé par un **locataire** ou un **sous locataire** pour son **habitation principale** doit être conforme à des caractéristiques de décence prévues par le décret n° 2002.120 du 30 janvier 2002 (article 1719 du Code Civil).

Ce décret établit trois principes fondamentaux :

- ne pas présenter de risques manifestes pour la **sécurité physique** des occupants,
- ne pas présenter de risques manifestes pour la **santé** des occupants,
- être pourvu des **équipements habituels** permettant d'habiter normalement le logement.

Le caractère manifeste des risques signifie qu'ils sont visibles et détectables pour toutes personnes à l'occasion d'une visite attentive **sans l'aide d'un professionnel**.

Un logement permet une habitation normale lorsqu'il est pourvu des équipements sanitaires usuels, alimentés en eau chaude et froide et lorsqu'il permet l'installation des équipements d'électro-ménager classiques.

Les critères de décence sont les suivants :

- Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité, il protège les

locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation (exemple de non décence : infiltration d'eau en toiture ou remontée d'eau par capillarité dans les murs extérieurs),

- Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage (exemple de non décence : fenêtre située à 40 cm du plancher du 1^{er} étage sans garde corps ou garde corps de la montée d'escaliers de l'immeuble décelé),

- La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires (exemple de non décence : canalisation d'eau potable intérieure en plomb induisant une teneur de l'eau au robinet du locataire supérieure à la norme ou matériaux de construction en amiante dont le mauvais état de conservation entraîne une dissémination de fibres dans le logement),

- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et

sont en bon état d'usage et de fonctionnement (exemple de non décence : chaudière défectueuse qui n'assure plus le chauffage ou fils électriques dénudés et dominos apparents),

- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (exemple de non décence : cuisine sans ventilation permanente ou local où se situe le chauffe eau à gaz sans arrivée d'air permanente),
- Les pièces principales au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre (exemple de non décence ; séjour dans lequel la faible section de la fenêtre ne

permet pas par temps clair au centre de la pièce l'exercice de la lecture sans le recours de la lumière artificielle ou chambre dépourvue d'ouverture).

- Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des 2^e et 3^e alinéas de l'article R 111.2 du Code de la Construction et de l'Habitation (exemple de non décence : un logement d'une pièce situé en comble - de type chambre de bonne - présentant une surface au sol inférieure à 9 m² pour des hauteurs sous plafond supérieures ou égales à 1,80 m).

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- > une installation permettant un chauffage normal munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement,
- > une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisant pour l'utilisation normale par ses locataires,
- > des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,
- > une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un

LE SAVEZ-VOUS ?

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril est considéré comme un logement non décent.

Un logement présentant un ou des signes de non décence ne fera pas forcément l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est aujourd'hui une condition pour bénéficier des **aides au logement** versé par la Caisse d'Allocations Familiales (**CAF**) ou la Caisse Mutualité Sociale Agricole (**MSA**).



appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées,

> une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.C, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un W.C extérieur au logement à condition que ce W.C soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible,

> un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne (exemple de non décence : le logement n'est pas desservi par l'eau potable ou, l'installation électrique ne comporte pas de prise de terre permettant l'installation d'un appareil électro ménager ou l'installation de chauffage électrique n'est pas adaptée au volume et à l'isolation du logement),

2- LES RECOURS D'UN LOCATAIRE CONFRONTÉ À DES SIGNES DE NON DÉCENCE :

Le locataire qui conteste la décence de son logement ne peut pas de lui-même suspendre le paiement de son loyer.

Une procédure devant les tribunaux civils peut être engagée par les deux parties. Si les bailleurs ont des obligations

définies par la loi, il en est de même pour les locataires.

Exemple d'obligations qui incombent aux locataires :

- paiement des loyers,
- occupation normale des locaux.

Par occupation normale on entend : satisfaire aux obligations qui incombent au niveau des réparations locatives (remplacement de joints et colliers, changement du vitrage ou réfection des mastics, etc.).

ATTENTION

Si le litige concerne les charges locatives ou les réparations incombant aux locataires prévues à l'article 6 de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989, il est possible avant de saisir les tribunaux, de tenter une médiation préalable devant la Commission Départementale de Conciliation, dont le secrétariat est assurée par la DDE.

Le recours amiable

Le locataire saisit son propriétaire de la non-conformité de son logement au regard du décret 2002-120 du 30 janvier 2002, et sollicite par courrier la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux (courrier type à demander à la CAF).

Cette lettre sera conjointement adressée à la CAF ou MSA, elle constituera la preuve de la requête auprès du propriétaire et déclenchera la suspension du tiers payant et le versement de l'aide à l'allocataire.

En cas de signalement par un tiers de non décence, le locataire disposera d'un délai de 6 mois pour justifier de

sa requête, délai pendant lequel la prestation sera maintenue.

Le conciliateur de justice

Le locataire peut avant de saisir les Tribunaux civils, tenter une **conciliation (discussion ayant pour but de trouver un accord)** devant le conciliateur de justice.

La saisine du conciliateur de justice est gratuite, elle ne requiert aucune formalité, il suffit de prendre rendez-vous. Le conciliateur de justice reçoit le plus souvent à la mairie ou au tribunal d'instance. Renseignez-vous auprès de ces institutions pour savoir quand se tiennent ses permanences et comment le contacter.

La conciliation concerne uniquement les conflits d'ordre civil, comme les difficultés de voisinage (bornage, droit de passage, mur mitoyen, etc.) les différents entre propriétaires et locataires (travaux, impayés de loyers, etc.).

Lors de la conciliation les parties peuvent se faire assister par une personne de leur choix (concubin, parent, avocat, etc.).

S'il y a conciliation entre les parties, même partielle, le conciliateur établit un constat d'accord. Ce constat n'est qu'une convention privée, néanmoins un des adversaires peut soumettre cet accord au juge du tribunal civil compétent sur le litige afin de lui conférer un caractère exécutoire.

L'adresse du conciliateur est disponible en Préfecture ou dans les mairies.

Le recours contentieux : les différentes procédures

Pour ces procédures devant les tribunaux, le requérant aura d'autant plus de chances qu'il aura un dossier étayé. Il pourra faire appel à la « MOUS logement indigne » (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) prévue par le PDALPD (Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées) pour monter son dossier et faire appel à l'aide juridictionnelle.

a) Le référé

En cas d'**urgence**, il est possible d'agir en référé devant le Tribunal d'Instance.

C'est une procédure rapide et simplifiée pour régler un litige urgent. La décision prise par le juge est provisoire et peut être modifiée par un procès sur le fond. Elle est possible devant les tribunaux d'instance et de grande instance. Il s'agit d'un acte d'assignation effectué par huissier, à la différence près qu'il est indiqué dans le dossier la date choisie par le demandeur pour le passage en audience de référé du dossier.

EXEMPLE

Procédure entreprise par le locataire d'un logement n'ayant pas de chauffage en plein hiver, ou présentant des infiltrations d'eau en toiture entraînant des écoulements dans les gaines électriques.



b) La procédure normale
L'action en justice doit être introduite par le locataire, contre son bailleur. Elle ne peut l'être par une autorité publique.

La situation n'exige pas une procédure d'urgence, et le propriétaire ne réagit pas au recours amiable. Il conteste et refuse de réaliser les travaux ou reste muet. Le locataire doit le mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de s'engager par écrit sur les travaux à effectuer dans un délai donné.

Si le propriétaire refuse à l'issue de cette mise en demeure ou reste muet, le locataire peut saisir **le Tribunal d'Instance (TI)**.

Tribunaux d'Instance de Côte-d'Or

- Beaune
rue du Tribunal
Tel : 03 80 91 03 30
- Châtillon sur Seine
1, rue des Avocats
Tel : 03 80 91 03 30
- Dijon
13, bd Clémenceau
Tel : 03 80 70 45 25
- Semur en Auxois
27, rue de la Liberté
Tel : 03 80 97 05 19

Tribunal de Grande Instance de Dijon

13, Bd Clémenceau
Tel : 03 80 97 05 19

Le juge alors confirmera la non décence du logement, déterminera la nature des travaux à réaliser et leur délai, et pourra le cas échéant réduire le montant du loyer.

A Dijon, le tribunal d'instance statue sous la forme de référé tous les mardis à 9h.

c) L'aide juridictionnelle

Le requérant devant la justice d'instance peut obtenir l'aide juridictionnelle délivrée sous conditions de ressources.

Pour supporter les frais de justice (d'avocats, d'huissier, de notaires, d'interprètes, d'enquêteur social, etc.), l'aide juridictionnelle peut être octroyée au demandeur comme à son adversaire si ses revenus sont inférieurs à des plafonds fixés chaque année.

En fonction de ces revenus, l'aide peut être totale (100%) ou partielle (de 15% à 85%).

Le bénéficiaire du Fonds National de Solidarité (FNS) ou du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) ont l'aide juridictionnelle de droit, sans avoir à prouver leurs ressources.

Le dossier de demande peut être retiré dans certaines mairies et à l'accueil des tribunaux. Le dossier dûment complété doit être déposé au bureau d'aide juridictionnelle du TGI (Tribunal de Grande Instance), avant ou pendant l'instance avant toute décision du juge.

Les dispositifs et les acteurs

Les outils du PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées)

Ce plan, co-piloté par le préfet et le Président du Conseil Général définit les enjeux de l'accès au logement des personnes défavorisées. Il précise les objectifs et le programme d'actions.

Le Comité Logement Indigne

Ce comité existe depuis 2004. Il a pour vocation de centraliser les informations relatives au logement indigne. Il met en relation les acteurs concernés afin d'améliorer le suivi et le traitement des situations repérées. A ce titre, il est chargé de mandater et de suivre la MOUS habitat indigne (outil préconisé par le PDALPD). Il est composé de la DDASS, de la DDE, de la Préfecture, du service de police sanitaire de la ville de Dijon, du Conseil Général, de l'ANAH, de la CAF, des collectivités locales intéressées (Grand Dijon, Beaune, Montbard, etc.).

Il est co-piloté par la DDASS et la DDE.

La MOUS Habitat Indigne

La « MOUS habitat indigne » (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) est un outil préconisé par le PDALPD.

Une équipe d'animation doit intervenir sur les dossiers de sortie d'indignité pour le compte du comité logement indigne. Elle réalise un diagnostic

technique, juridique, financier et social de la situation en vue d'une sortie d'indignité et aide les occupants et les propriétaires au montage de leurs dossiers tout au long de la démarche (y compris démarches privées, tribunal, etc.).

La Commission d'Accès au Logement pour les Publics Prioritaires

Le PDALPD a défini entre autres cas, comme prioritaire pour l'accès au logement les personnes logées dans un logement indigne.

La Commission d'Accès au Logement des Publics Prioritaires garantit l'accès au logement des publics prioritaires du plan.

UN AUTRE OUTIL LOCAL

L'Accession Conseil sur le Grand Dijon

Le Grand Dijon a mis en place un dispositif d'Accession Conseil visant, préalablement à l'achat, à accompagner les personnes dans leur projet d'acquisition d'une résidence principale portant sur un logement de plus de 15 ans et le cas échéant à organiser et financer les travaux d'amélioration. Ce service est soumis à un barème de ressources.

C'est l'ADIL qui reçoit les dossiers de demande et qui en vérifie la conformité aux exigences énumérées ci-dessous. Ensuite, après acceptation du dossier, le CDAH-PACT ARIM établit un diagnostic technique du logement.

Une fois celui-ci réalisé, c'est l'ADIL qui aide au montage du projet financier en tenant compte des travaux à réaliser.

LES ACTEURS LOCAUX DE LA LUTTE CONTRE LE LOGEMENT INDIGNE

Au niveau local, plusieurs services ou organismes ont des compétences particulières dans le domaine de l'Habitat Indigne et peuvent vous aider dans vos démarches.

La DDE

Le pôle lutte contre les exclusions de la Direction Départementale de l'Équipement, coordonne et met en œuvre le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées incluant le plan de lutte contre le logement indigne. Il assure le fonctionnement et la synthèse des travaux du Comité Logement Indigne et de la Commission Logement des Publics Prioritaires. Il développe la connaissance du logement indigne et assure des missions techniques et de conseil pour l'État, les Collectivités et les particuliers.

Dans les mesures d'urgence contre le saturnisme infantile, la DDE suit en particulier les mesures à mettre en œuvre sur le logement.

La DDE gère les financements d'État relatifs aux actions de lutte contre le logement indigne.

La DDASS

Dans les mesures d'urgence contre le saturnisme la DDASS s'assure du suivi médical des enfants concernés.

Les enquêtes destinées à repérer les

causes d'exposition de l'enfant sont réalisées à sa diligence, afin de définir et prescrire les actions à mettre en œuvre pour supprimer l'exposition des enfants à ce toxique.

Le Service Santé Environnement, dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, est chargé d'instruire et de contrôler les procédures administratives concernant l'habitat insalubre et les interdictions d'habiter. Il apporte son appui technique aux maires dans le domaine de la sécurité et salubrité publique.

La cellule Lutte contre les Exclusions de la DDASS, favorise l'insertion par le logement, le suivi et l'évaluation des structures d'accueil d'urgence et d'insertion sociale, l'accompagnement social, la participation aux dispositifs d'accès et de maintien des personnes défavorisées dans un logement.

La Préfecture

Le préfet préside le Conseil Départemental d'Hygiène. Il prescrit les mesures d'urgence à mettre en œuvre contre le saturnisme infantile et contre l'insalubrité. Il prescrit les interdictions d'habiter. Il gère les expulsions locatives et le contingent préfectoral de logements sociaux.

L'ANAH

La délégation départementale de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), intégrée à la Direction Départementale de l'Équipement, apporte des

financements aux travaux d'amélioration de l'habitat.

Elle aide les propriétaires bailleurs qui réalisent des aménagements dans un logement locatif et les propriétaires occupants, sous certaines conditions. Elle apporte des aides spécifiques à la réalisation de mesures permettant la sortie d'insalubrité reconnue par arrêté préfectoral ou par rapport d'enquête de la DDASS.

Les collectivités locales peuvent bénéficier, lorsqu'elles se substituent aux propriétaires défaillants pour la réalisation de travaux d'office de sortie d'insalubrité, d'une subvention de l'ANAH égale à 50 % de la dépense.

Le service de police sanitaire de la ville de Dijon

Il agit en partenariat technique avec la DDASS, en ce qui concerne, l'insalubrité, le saturnisme, les intoxications au monoxyde de carbone, etc.

Par ailleurs, il est également chargé de l'application des pouvoirs de police du maire (police générale et police spéciale) en matière d'habitat (infractions au Règlement Sanitaire Départemental, arrêtés municipaux en matière de péril).

Le Conseil Général

Les services sociaux départementaux du Conseil Général sont organisés sur la base d'unités territoriales regroupant les espaces Solidarité Famille. Les équipes de travailleurs sociaux

et médico-sociaux, informent, orientent vers les organismes compétents et accompagnent dans les démarches, toutes les personnes en difficulté confrontées notamment à un problème d'hygiène dans le logement.

Le Conseil Général gère le Fond Solidarité Logement (FSL) permettant l'accès et le maintien dans le logement de personnes en difficultés sociales et financières.

LA CAF

La Caisse d'Allocations Familiales de la Côte-d'Or s'associe aux partenaires publics dans la lutte contre l'habitat indigne.

En versant à plus de 50 000 foyers des aides liées au logement, elle veut permettre à tous de bénéficier d'un logement décent.

En participant à l'accompagnement des personnes, elle garantit à chacun le respect de ses engagements.

L'ADIL

L'Association Départementale pour l'Information sur le Logement informe et conseille le public sur les questions liées au logement et notamment dans le cadre des rapports locatifs : obligations des parties, démarches à entreprendre, procédures civiles ou pénales.

Ces informations sont dispensées aux particuliers, professionnels ou collectivités locales.

Préfecture

53, rue de la Préfecture
21000 Dijon
Tel 03 80 44 64 00
Fax 03 80 30 65 72
www.cote-dor.pref.gouv.fr

DDASS

16-18 rue Nodot
21000 Dijon
Tel : 03 80 40 21 00
Fax : 03 80 40 21 02
<http://bourgogne.sante.gouv.fr>
- Santé-Environnement
Tel : 03 80 40 21 41
- Lutte contre les exclusions
Tel : 03 80 40 21 05

DDE

57, rue de Mulhouse
21033 Dijon Cedex
Pôle lutte contre
les exclusions
Tel 03 80 29 44 44
Fax 03 80 29 43 99
www.equipement.gouv.fr

Conseil Général

Cité Administrative Henry Berger
1, rue Joseph Tissot - B.P. 1601 - Dijon Cedex
Tel : 03 80 63 66 00 - Fax : 03 80 63 69 52 - www.cg21.fr

Et ses 6 UTAS : Unités Territoriales d'Action Sociale**UTAS siège Montbard**

14, rue Carnot
21500 Montbard
Tel : 03 80 89 98 15
Fax : 03 80 89 47 83

UTAS siège Beaune

10, rue Charles Jaffelin
21200 Beaune
Tel : 03 80 25 99 35
Fax : 03 80 25 99 36

UTAS siège Genlis

28, rue des Lilas
21110 Genlis
Tel : 03 80 10 25 30
Tel : 03 80 10 25 31

UTAS siège**Dijon-Fontaine d'Ouche**

46, av du Lac
21000 Dijon
Tel : 03 80 42 97 70
Fax : 03 80 42 97 71

UTAS Siège Chenove

12, rue de la Fontaine
du Mail
21300 Chenove
Tel : 03 80 54 02 11
Fax : 03 80 54 02 11

UTAS siège**Dijon-Grésilles**

Résidence Aurore
21800 Quetigny
Tel : 03 80 48 96 96
Fax : 03 80 48 96 90

ANAH

57, rue de Mulhouse
21033 Dijon Cedex
Tel : 03 80 29 42 81
Fax : 03 80 29 43 99
www.anah.fr

CAF

Bd Clemenceau
21043 Dijon Cedex
Tel : 0 820 25 21 10
Fax : 03 80 70 77 10
www.caf.fr

Grand Dijon

40, avenue du Drapeau
BP 17510
21075 Dijon cedex
Tel : 03 80 50 35 35
Fax : 03 80 50 13 36
www.grand-dijon.fr

Mairie de Dijon

Service des espaces verts
et de l'environnement
Police sanitaire
5, rue Pasteur - BP 1510
21000 Dijon
Tel : 03 80 38 92 30
Fax : 03 80 38 92 39
www.ville-dijon.fr

**MSA : Mutualité
Sociale Agricole**

14 Rue Félix Trutat
21000 Dijon
Tel : 03 80 63 22 00
Fax : 03 80 63 23 23
www.msa.fr

ADIL

4 r Paul Cabet
21000 Dijon
Tel : 03 80 66 28 88
Fax : 03 80 67 14 25
<http://adil.org/21>