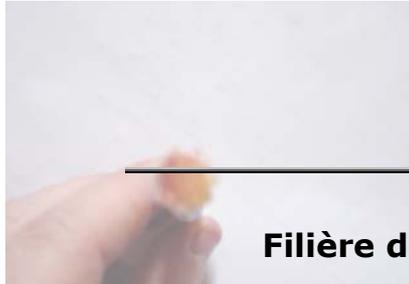


**ENSP**

ECOLE NATIONALE DE  
LA SANTE PUBLIQUE

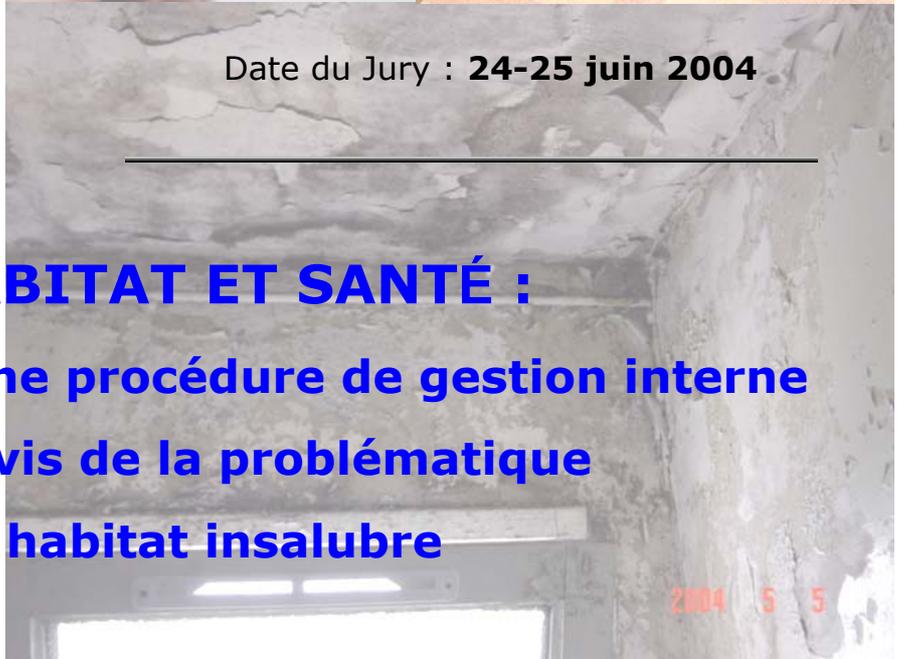
RENNES



**Filière du Génie Sanitaire**

Date du Jury : **24-25 juin 2004**

**HABITAT ET SANTÉ :**  
**Définition d'une procédure de gestion interne**  
**vis à vis de la problématique**  
**habitat insalubre**



**Bruno BARDOS**

*Lieu de stage : DDASS du Loiret*

*Accompagnement professionnel :*  
Garance MAURIN

*Accompagnement pédagogique :*  
Rémi DEMILLAC

---

# Remerciements

---

*J'adresse tous mes remerciements à M. Luc PARAIRE, Directeur de la DDASS du Loiret, pour avoir accepté de m'accueillir au sein de sa structure afin que je puisse y effectuer ce stage.*

*Je tiens également à adresser mes remerciements à Mme Garance MAURIN, Ingénieur du Génie Sanitaire, pour m'avoir intégré dans le service Santé Environnement et pour son encadrement tout au long de ce stage.*

*Un grand merci à M. Lénaïck DRAPEAU, Technicien Sanitaire, pour ses précieux conseils, sa grande disponibilité et les nombreux échanges que j'ai pu avoir avec lui.*

*Merci à Mme Brigitte DUBOIS, Technicienne Sanitaire, pour les réponses qu'elle m'a apportées.*

*Je tiens également à remercier tout le service Santé Environnement de la DDASS du Loiret pour son accueil sympathique et chaleureux. Merci à Jean-Pierre LE FRANC, Technicien Sanitaire, pour la cartographie !*

*Je tiens aussi à remercier Rémi DEMILLAC pour son soutien et ses conseils.*

*Merci également à Anne DRUESNES (DDASS 59), Hélène JAYET (DDASS 31) et Michel BARRAU (DDASS 82) pour l'aide qu'ils m'ont apportée au cours de mon travail.*

*Enfin, je remercie les organismes et administrations (ANAH, DDE, Conservation des Hypothèques) qui ont accepté de me rencontrer au cours de ce stage.*

---

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>LA PROBLEMATIQUE SANTE-HABITAT .....</b>	<b>2</b>
2.1	Les enjeux sanitaires liés à l’habitat.....	2
2.2	Le cadre réglementaire national et départemental .....	4
2.3	Les principaux partenaires et acteurs .....	5
<b>3</b>	<b>LE CONTEXTE SANITAIRE ET SOCIAL DANS LE LOIRET, NOTAMMENT LIÉ À L’HABITAT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Présentation du département du Loiret.....	6
3.2	Caractérisation de l’habitat dans le Loiret .....	7
3.3	Présentation du service santé environnement (SE) du Loiret.....	8
3.4	Conclusion : présentation des buts et du thème de l’étude.....	9
<b>4</b>	<b>METHODE DE TRAVAIL ADOPTÉE .....</b>	<b>10</b>
4.1	Documentation par rapport au cadre réglementaire et technique .....	10
4.2	Appréhension du travail fourni par le service SE du Loiret : .....	11
4.3	Recherche d’informations auprès des services .....	11
4.4	Caractérisation du guide de procédures .....	12
4.5	Utilisation du guide au travers de cas concrets pour améliorer le document.....	13
<b>5</b>	<b>PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE HABITAT INSALUBRE .....</b>	<b>13</b>
5.1	Procédure suite à une réclamation relative à l’habitat :.....	15
5.2	Procédure d’insalubrité – Code de la Santé Publique : .....	17
5.3	Suivi du logement déclaré insalubre .....	20
<b>6</b>	<b>CONCLUSION : LES ACTIONS ET LES ÉVOLUTIONS DE LA PROBLÉMATIQUE. PROPOSITIONS. ....</b>	<b>24</b>
6.1	Les actions et les évolutions à venir dans le traitement de la problématique “habitat insalubre”... ..	24
6.2	Une thématique à traiter avec les autres services.....	25

<b>Bibliographie.....</b>	<b>27</b>
<b>Liste des annexes.....</b>	<b>I</b>

---

## Liste des sigles utilisés

---

**ADIL** : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement  
**AML** : Association des Maires du Loiret  
**ANAH** : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat  
**ANIL** : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement  
**AP** : Arrêté Préfectoral  
**CAF** : Caisse d'Allocation Familiale  
**CDH** : Conseil Départemental d'Hygiène  
**CO** : monoxyde de carbone  
**CSHPF** : Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France  
**CSP** : Code de la Santé Publique  
**DDASS** : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales  
**DASRI** : Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux  
**DDE** : Direction Départementale de l'Équipement  
**DGS** : Direction Générale de la Santé  
**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
**ERAP** : État des Risques d'Accessibilité au Plomb  
**ERSEI** : Évaluation des Risques Sanitaires dans les Études d'Impact  
**FSL** : Fonds de Solidarité pour le Logement  
**IES** : Ingénieur d'Études Sanitaires  
**INSEE** : Institut National des Statistiques et des Études Économiques  
**INSERM** : Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale  
**IGS** : Ingénieur du Génie Sanitaire  
**MOUS** : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale  
**PRASE** : Plan Régional d'Action en Santé Environnement  
**PNSE** : Plan National en Santé Environnement  
**RESE** : Réseau d'Échange en Santé Environnementale  
**RGP** : Recensement Général de la Population  
**RSD** : Règlement Sanitaire Départemental  
**SCHS** : Service Communal d'Hygiène et de Santé  
**SE** : Santé Environnement  
**SIG** : Système d'Information Géographique  
**SISE Eau** : Système d'Information en Santé Environnement pour l'Eau  
**SRU (loi)** : loi "Solidarité et Renouvellement Urbain"  
**TS** : Technicien Sanitaire

# 1 INTRODUCTION

---

"La santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité" (OMS) ... l'environnement est un de ses déterminants fondamentaux. L'homme passe la majeure partie de sa vie à l'intérieur des locaux : logements, écoles, lieux de travail, etc.. L'environnement particulier que constitue l'habitat, joue donc un rôle décisif dans l'état de santé des personnes. Ainsi, l'habitat est une problématique qui prend aujourd'hui de plus en plus d'importance dans les services santé-environnement des DDASS.

Le sujet de ce stage de 8 semaines<sup>1</sup>, passé au sein du service santé-environnement de la DDASS du Loiret, était d'élaborer un outil de gestion interne des plaintes dans le domaine de l'habitat insalubre. L'enjeu de cette mission était de formaliser la démarche pour améliorer la prise en charge des nouveaux dossiers, suite d'une part à la parution de la nouvelle grille de l'état des immeubles potentiellement insalubres (cf. bibliographie) et d'autre part à l'attribution de l'ensemble de la compétence «santé- habitat » à un nouveau technicien sanitaire.

Ce travail a été structuré selon les étapes suivantes :

- l'analyse technique et juridique des textes réglementaires nationaux et préfectoraux,
- l'analyse du contexte local et des pratiques existantes,
- la réalisation d'un guide de procédures (notices explicatives, rapports types, courriers types, modèles d'arrêtés préfectoraux, etc.), repris par l'intermédiaire d'un logigramme.

Le présent rapport s'attache donc à présenter :

- un état des lieux succinct des enjeux sanitaires liés à l'habitat insalubre et le cadre réglementaire de cette thématique,
- le contexte sanitaire et social existant dans le Loiret, et plus particulièrement celui lié à l'habitat. Ce chapitre débouchera directement sur le thème du travail réalisé dans le cadre du stage,
- la méthodologie employée dans le cadre du stage,
- un descriptif commenté du travail réalisé lors du stage,
- les actions et les évolutions de la problématique habitat insalubre dans le Loiret.

---

<sup>1</sup> stage « étude », intégré dans la formation initiale d'IES

## 2 LA PROBLEMATIQUE SANTE-HABITAT

---

### 2.1 LES ENJEUX SANITAIRES LIÉS À L'HABITAT

Les enjeux sanitaires liés à l'habitat sont notamment abordés au travers de trois notions précises : *l'habitat insalubre*, *l'habitat indécent* et *l'habitat indigne*.

#### 2.1.1 Quelques définitions

##### A) *L'habitat insalubre* :

La circulaire du 28 août 1971 prise pour application de la loi du 10 juillet 1970 (dite « loi Vivien »), s'appuie sur la loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique pour définir comme suit le terme « insalubrité » : un immeuble est dit « insalubre » s'il est « **dangereux pour la santé des occupants ou des voisins, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé** ». La circulaire du 2 mai 2002 décline par ailleurs ainsi cette définition : « *L'insalubrité implique (...) une appréciation de fait, qui associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé et s'analyse au cas par cas après visite des lieux (...). Le descriptif des lieux, la nature des désordres énoncés pour apprécier les effets, y compris potentiels, sur la santé des occupants, actuels ou éventuels, ainsi que des voisins, doivent être précis pour conclure à l'insalubrité.* »

##### B) *L'habitat indécent* :

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques d'un logement décent. Celles-ci sont notamment précisées en annexe 8 du présent rapport. Certaines de ces caractéristiques peuvent avoir un impact sur la santé (un logement décent devant notamment être muni de dispositifs de retenue des personnes, d'une électricité conforme, d'un système de chauffage muni de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion adaptés, etc.). D'autres paramètres (présence ou non d'une capacité de production d'eau chaude, etc.) n'ont en revanche pas de lien direct avec la santé.

##### C) *L'habitat indigne* :

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ; c'est un concept politique et non juridique. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les Maires et les Préfets.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (c'est-à-dire ne disposant pas à la fois d'une salle d'eau, de toilettes intérieures, et d'un chauffage central), ni les logements vétustes (notion qui renvoie à l'entretien), ni les logements non " décents " au sens de la loi " SRU " et de son décret d'application du 30 janvier 2002.

*Ces termes ayant été précisés, des sources de pollutions variées, ayant un impact direct sur la santé, sont par ailleurs identifiables au sein d'une habitation :*

### **2.1.2 Identification et impact sanitaire de polluants mis en cause dans la problématique santé-habitat :**

Parmi les polluants les plus couramment évoqués du fait de leurs effets sur la santé, on trouve notamment :

- **les produits de combustion** : vapeur d'eau, monoxyde de carbone (CO), dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>). Les intoxications au monoxyde de carbone représenteraient en France une cause importante de mortalité par toxique, avec, ces dernières années, de l'ordre de 150 à 200 décès par an (selon l'INSERM) ;
- **les composés organiques volatils** présents dans de nombreux produits utilisés dans l'habitat (peinture, vernis, colle) ;
- **le plomb**, présent dans les peintures anciennes (les céruses, interdites d'emploi depuis 1948) accessibles et dégradées, induisant des problèmes de saturnisme. Selon une enquête de la DGS, on comptabilisait 411 cas dépistés de saturnisme infantile en 2001 en France ;
- **l'amiante** : cancérigène pour l'homme, dont l'usage est interdit depuis janvier 1997. Des travaux et études scientifiques ont établi que l'inhalation de fibres d'amiante présente des risques pour la santé : difficultés ou insuffisances respiratoires, cancers broncho-pulmonaires et de la plèvre (mésothéliome) ;
- **les biocontaminants** : allergènes d'acariens et d'animaux domestiques, moisissures, ayant un impact supposé réel sur le nombre de personnes présentant des allergies de type toux, rhinites ou crises d'asthme ;
- **le radon**, gaz naturel radioactif présent dans les socles granitiques et cancérigène pour l'homme. Du fait de la géologie du Loiret (terrains exclusivement sédimentaires), ce paramètre a, a priori, peu d'impact dans le cadre du stage réalisé ;
- **les légionelles**, présentes dans les réseaux d'eau chaude et les systèmes de climatisation.

*Cependant, la problématique santé-habitat ne se limite pas à la seule présence d'un de ces polluants dans un logement. La notion de danger pour la santé, et par conséquent, d'insalubrité, ne peut être abordée qu'au travers d'une analyse multicritères du logement,*

intégrant l'état de celui-ci, la présence d'équipements (adduction d'eau, aérations, isolation, etc.) et l'utilisation qui en est faite.

## **2.2 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE NATIONAL ET DÉPARTEMENTAL**

L'administration ne peut intervenir que si elle estime qu'il existe un risque pour la santé ou la sécurité des populations. En effet, le contrat de bail de logement est régi par le **Code Civil** et une succession de textes concernant les rapports locatifs. L'intervention de l'administration se fonde ainsi sur les principaux textes réglementaires suivants :

### **- le Code Général des Collectivités Territoriales :**

Les articles L2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales définissent les responsabilités et les pouvoirs de police des maires en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique en cas de danger grave ou imminent.

### **- le Règlement Sanitaire Départementale (RSD) - titre II, art. 21 à 61 :**

Ce texte définit les exigences sanitaires pour l'hygiène et la salubrité des logements et des immeubles. Les principaux articles du RSD ayant une application sur la salubrité des logements sont repris en annexe 2. Le Maire est chargé de faire appliquer le RSD sur sa commune. En cas de carence de celui-ci ou s'il y a danger important sur la santé, la procédure à mettre en place est de la compétence du Préfet au titre du Code de la Santé Publique (CSP).

### **- le Code de la Santé Publique (CSP) :**

L'administration peut déclencher une procédure d'insalubrité lorsqu'il y a « (...) un danger pour la santé des occupants ou des voisins (...) » (art. L1331-26). La décision de remédier à l'insalubrité est prise par arrêté préfectoral (AP). La DDASS ou le SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé) sont chargés de cette procédure.

Les articles applicables du CSP sont les suivants :

Référence article	Objet de l'article
L1311-4	Urgence et danger grave pour la santé publique
L1331-26 à 1331-31	Insalubrité d'un immeuble
L1331-23	Insalubrité dans un périmètre défini par le représentant de l'Etat
L1336-3	Interdiction d'habiter les caves, sous-sols et combles
L1331-24	Prescriptions pour un logement dont la densité d'occupation ou l'utilisation présente un danger pour la santé ou la sécurité des personnes

L'ensemble de ces procédures est résumé en annexe 3. Il existe par ailleurs d'autres procédures plus spécifiques (par exemple, procédure relative au risque plomb).

### **- Le Code de la Construction et de l'Habitation :**

Les articles L521-1 à 3 , L522-1 et 2, R522-1 à 5, R523-1 à 12 traitent des dispositions générales applicables aux bâtiments insalubres. Ils définissent les conditions du relogement temporaire des occupants, ainsi que les mécanismes de contribution financière incombant aux propriétaires.

- **Le Code de Sécurité Sociale :**

Ce code définit des critères minimaux techniques pour les logements, en vue de l'attribution d'aides financières.

**Par ailleurs**, notons que **concernant la notion de logement décent**, l'application des caractéristiques du décret du 30 janvier 2002 relève d'une procédure du **Code Civil**.

### **2.3 LES PRINCIPAUX PARTENAIRES ET ACTEURS**

- **Les Maires :**

Le Maire est l'autorité administrative de droit commun dans le domaine de la salubrité publique au titre de son pouvoir de police administrative générale. Il appartient à celui-ci de faire respecter le RSD dans sa commune. Dans la procédure d'insalubrité (L1331-26 et sq du CSP), l'exécution de l'arrêté préfectoral d'insalubrité est de son ressort. Pour les édifices menaçant ruine, le Maire prend un arrêté pour mettre fin au péril et peut faire exécuter les travaux d'office aux frais du propriétaire.

- **La DDASS et le SCHS :**

La DDASS ne peut intervenir pour faire remédier à des infractions au RSD uniquement en cas d'urgence, ou en se substituant au Maire s'il y a la carence de ce dernier. La police de l'insalubrité des immeubles est confiée au Préfet. Cette procédure aboutit à un arrêté préfectoral d'insalubrité souvent accompagné d'une interdiction d'habiter. L'initiative de l'engagement de cette procédure revient à la DDASS ou au SCHS. Ce dernier cumule alors les interventions au titre des pouvoirs de police du maire et de police du Préfet.

- **La DDE et l'ANAH :**

L'ANAH est un établissement public national dont les délégations départementales sont situées dans les DDE. Elle a pour objet d'aider les propriétaires bailleurs privés en attribuant des subventions en vue de réaliser des travaux d'amélioration de leurs biens.

**En conclusion**, *l'habitat est une problématique qui prend de plus en plus d'importance, avec de nouvelles actions et des recherches de plus en plus poussées, dont entre autres :*

- *la circulaire DGS/DAGPB n° 162 du 29 mars 2004, relative aux missions des DRASS et DDASS en santé environnementale, définissant parmi les activités prioritaires devant faire l'objet d'une planification par thème et sur les milieux de vie, notamment, **la qualité de l'air intérieur et l'habitat**,*
- *dans le domaine des moisissures, la création en 2003 d'un sous-groupe "moisissures dans l'habitat" au sein de la section des milieux de vie du CSHPF,*
- *la création en juillet 2001 de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur, chargé de mieux connaître ce paramètre, notamment par la réalisation de campagnes de mesures,*

- dans le Loiret, mise en place début 2004 de l'ADIL (Agence Départementale Information Logement), assurant un conseil neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant le logement, etc.

### **3 LE CONTEXTE SANITAIRE ET SOCIAL DANS LE LOIRET, NOTAMMENT LIÉ À L'HABITAT**

---

#### **3.1 PRÉSENTATION DU DÉPARTEMENT DU LOIRET**

##### **3.1.1 Géographie physique et administrative** (cf. cartes en [annexe 4](#))

Le département du Loiret, situé au nord-est de la Région Centre, s'étend sur une superficie de 6.813 km<sup>2</sup> et regroupe des régions naturelles telles que le Val de Loire, des espaces boisés comme l'Orléanais ou la Sologne, des plaines céréalières (Beauce, Gâtinais) et des régions agricoles plus diversifiées (Puisaye, Berry). Il comprend 3 arrondissements administratifs (Montargis, Orléans et Pithiviers), 41 cantons et 334 communes.

Ce département jouit d'une excellente situation stratégique qui en fait un espace de transition au contact de l'Île-de-France, bénéficiant notamment d'importantes infrastructures de communication (autoroutes A6, A10, A71 et A77 ; en projet : l'A19, entre l'A10 et l'A6, grandes lignes ferroviaires, etc.). Cette situation induit notamment l'arrivée régulière de demandeurs d'asile issus des gares et aéroports parisiens. Des solutions sanitaires et sociales (hébergement, accès aux soins) sont recherchées en partenariat avec la DDASS.

##### **3.1.2 Démographie**

Selon le recensement de mars 1999, la population du Loiret compte 618.126 habitants. L'évolution moyenne annuelle est de + 0,7% : c'est la progression la plus importante des 6 départements de la région Centre.

La croissance démographique est cependant inégalement partagée sur les quatre zones d'emploi du département, à savoir les zones d'emploi d'Orléans (drainant une population de 382.314 habitants, soit 62% de la population), Montargis (114.614 habitants), Gien (64.078 habitants) et Pithiviers (57.120 habitants). Le dynamisme est plus limité à l'est du département, phénomène accentué par la structure âgée de la population.

C'est également dans l'est du département que la proportion de logements inconfortables est la plus importante (cf. chapitre 3.2).

### **3.1.3 Le marché du travail**

La situation géographique du Loiret, décrite précédemment, avantage de manière évidente l'installation d'entreprises. Ainsi, le taux de chômage dans ce département était de 7,7% fin 2003 pour un taux national de 9,7% sur la même période (France métropolitaine). Le taux le plus faible du département est comptabilisé sur le bassin d'emploi de Pithiviers et le plus élevé sur celui de Montargis.

## **3.2 CARACTÉRISATION DE L'HABITAT DANS LE LOIRET**

### **3.2.1 Les caractéristiques du parc de logement**

#### *A) Caractéristiques générales :*

Le parc de logement dans le Loiret peut se caractériser comme suit (sources : INSEE) :

- 86,1% de résidences principales,
- 1,1% de logements occasionnels,
- 6,5% de résidences secondaires,
- 6,3% de logements vacants.

Sur l'agglomération d'Orléans, le marché du logement est actuellement tendu (moins de 5% de vacance), contrairement à l'Est du département, comme la région de Gien (de l'ordre de 8% de vacance).

Le nombre de résidences secondaires a eu, au cours des années 1990, tendance à baisser au profit des résidences principales. Les résidences principales sont constituées à 69% par de l'habitat individuel (de la maison de ville groupée à l'habitat individuel), cette proportion atteignant 4/5 en zone rurale. Le parc locatif privé représente 20% des résidences principales. 56% de ce parc sont concentrés sur l'agglomération orléanaise et 69% dans la zone d'emploi d'Orléans. Ce parc locatif est ancien, puisque 2 locataires du privé sur 5 résident dans un immeuble construit avant 1948.

#### *B) Le parc à vocation sociale :*

Avec près de 42.000 logements, le parc HLM représente près de 17% des résidences principales. La moitié du parc locatif social a été construit entre 1949 et 1974, avec une majorité de logements à 3-4 pièces (70% du parc).

### 3.2.2 L'habitat inconfortable<sup>2</sup> ou potentiellement insalubre dans le Loiret

#### A) *Le parc privé inconfortable<sup>2</sup> (cf. cartes en annexe 4) :*

Dans le Loiret, l'habitat privé inconfortable et très inconfortable se répartit comme suit :

Le canton de Châteaurenard (Est du département) possède la part de **logements privés inconfortables** la plus importante du département, puisque 30 à 40% des habitations accueillant des locataires privés et 35 à 50% des logements abritant des propriétaires occupants sont considérés comme étant inconfortables.

30 à 40% des **logements locatifs privés** du Gâtinais (nord-est du département) et du canton de Cléry St André (sud-ouest d'Orléans) sont inconfortables, 15 à 30% le sont dans le reste du département, mis à part dans l'agglomération orléanaise et dans les cantons d'Artenay, Meung sur Loire et Beaugency (moins de 15% des habitations).

Pour les « **propriétaires occupants** », la plus grande partie du département comporte 20 à 35% de logements inconfortables, les cantons les moins touchés (moins de 10% des habitations) étant situés sur les agglomérations orléanaises et montargoises.

#### B) *Le parc à vocation sociale :*

La connaissance de l'état du parc locatif HLM est actuellement en cours de développement : peu de chiffres sont donc actuellement disponibles dans le Loiret.

De manière générale, les situations d'habitats inconfortables ou potentiellement insalubres sont mineures, pour les raisons suivantes :

- le parc HLM est en moyenne plus récent que le parc privé,
- il est plus régulièrement entretenu (mises aux normes des installations électriques, travaux d'isolations thermiques, etc.) car les moyens publics sont plus importants.

### 3.3 PRÉSENTATION DU SERVICE SANTÉ ENVIRONNEMENT (SE) DU LOIRET

Un synoptique de présentation du service ainsi qu'un bilan d'activités pour 2003 figurent en annexe 5.

Actuellement, le service est constitué d'1 IGS, 1 IES, 7 TS, 1 adjoint sanitaire pour les prélèvements d'eau potable et 2 agents administratifs. Dans le cadre du SATESE (Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Stations d'Épuration), 2 techniciens territoriaux sont affectés au service SE : les transferts de ces personnels et des missions SATESE au Conseil Général sont prévus pour juillet 2004.

---

<sup>2</sup> Le RGP (recensement général de la population) de l'INSEE de 1999 permet d'appréhender la question des **logements inconfortables** à travers la présence ou non des 3 éléments suivants : **chauffage central ou fixe, douche ou baignoire intérieure, toilettes intérieures**. En l'absence de source statistique fiable analysant la qualité du bâti, la présence ou non de ces 3 éléments de confort reste le meilleur moyen disponible statistiquement pour appréhender la question de l'état des logements.

Le Plan Régional d'Action en Santé Environnement (PRASE) a présenté dans la Région Centre, en application de la circulaire "missions" du 29 mars 2004 (cf. bibliographie) et suite à une démarche de contractualisation avec l'administration centrale, la nécessité de se recentrer sur les missions santé au détriment des problématiques plutôt environnementales. L'évolution des activités du service SE du Loiret peut ainsi se caractériser, entre autres, par les points suivants :

- **un retrait progressif** des missions de type SATESE, assainissement non collectif, police de l'eau, Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés ;
- **des problématiques en développement** : qualité de l'air extérieur (activité aujourd'hui faible), bruit, ERSEI<sup>3</sup> (il est prévu multiplier par 1,5 les effectifs ERSEI d'ici 2008), lutte contre l'habitat insalubre et légionnelles (objectif d'ici 2008 : multiplier respectivement par 10 et par 30 le temps passé sur ces missions).

Certaines priorités, en plus de celles liées au PRASE, ont été définies pour 2004 :

- *l'eau potable* : mise en œuvre du nouveau contrôle sanitaire, délégation des prélèvements au laboratoire d'analyses (idem pour les piscines), mise en place de la nouvelle version de SISE Eau, saisie des périmètres de protection sur SIG<sup>4</sup>, inspection des installations de production,
- *le saturnisme* : consolidation et amélioration de la gestion des dossiers,
- *les légionelles* : recensement des tours aéro-réfrigérantes, inspections,
- *l'insalubrité* : formation des Maires (cf. chap. 6.),
- *le bruit* : poursuite des actions de sensibilisation du grand public,
- *la qualité de l'air* : participation au groupe de travail du Plan de Protection de l'Atmosphère sur l'information de la population,
- *l'impact des activités humaines* : mise en œuvre de l'application informatique nationale sur les ERSEI,
- *DASRI*<sup>5</sup> : enquête en milieu diffus.

### **3.4 CONCLUSION : PRÉSENTATION DES BUTS ET DU THÈME DE L'ÉTUDE**

#### **3.4.1 De l'évolution de l'organisation du traitement de la problématique Habitat au sein du service Santé Environnement (SE) de la DDASS du Loiret...**

La problématique santé-habitat, dans le service SE du Loiret (cellule "cadre de vie" : cf. [annexe 5](#)), a été jusqu'à fin 2003, traitée principalement par trois techniciens, qui se partageaient les compétences. Schématiquement, une personne avait la charge de

---

<sup>3</sup>ERSEI : Évaluation des Risques Sanitaires dans les Études d'Impact

<sup>4</sup> SIG : Système d'Information Géographique

<sup>5</sup> DASRI : Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux

l'aspect "monoxyde de carbone", la seconde du thème "insalubrité" et la troisième du saturnisme. Le départ à la retraite d'un des agents fin 2003 a engendré la redéfinition des fiches de postes des techniciens de la cellule "cadre de vie". Ce fait a eu pour conséquence la reprise de la totalité des thèmes liés à l'habitat par un seul TS, la finalité étant de relier plus facilement les différents thèmes les uns aux autres.

### **3.4.2 ... vers la nécessité de mettre en place une procédure de gestion interne des plaintes en matière d'habitat insalubre.**

Une procédure interne de gestion du paramètre "santé-plomb" dans l'habitat a déjà été précisément mise en forme au sein du service SE. Du fait du nombre de plaintes parvenant en DDASS (en moyenne, pour l'insalubrité, 5 plaintes écrites "sérieuses" par mois depuis début 2004) et surtout, de la nouvelle configuration du service (un seul TS a désormais la compétence habitat), la définition écrite et précise d'une procédure d'insalubrité est devenue nécessaire en cas, par exemple, d'une plainte urgente ayant lieu pendant les congés du technicien compétent. La mise en place de cette procédure écrite représente alors un outil de traitement des plaintes interne au service. Notons que pour les sujets "sensibles" comme l'Habitat, un TS a été formé pour remplacer en période d'absence le technicien en charge du dossier.

Enfin, on peut souligner que la mise en place d'une procédure "insalubrité" a été clairement inscrite dans le cadre du PRASE (cf. "fiches-actions" en [annexe 6](#)).

**A noter :** il a été choisi, au cours du stage, de détailler la procédure relative aux articles L1331-26 à L1331-31 du CSP (insalubrité d'un immeuble), relative à une situation qui a lieu assez fréquemment comparativement aux autres procédures évoquées au chapitre 2.2.

## **4 METHODE DE TRAVAIL ADOPTÉE**

---

### **4.1 DOCUMENTATION PAR RAPPORT AU CADRE RÉGLEMENTAIRE ET TECHNIQUE**

#### **4.1.1 Documentation vis à vis du cadre réglementaire :**

La constitution du dossier réglementaire s'est effectuée principalement à partir des textes mis en ligne sur le RESE (rubrique "thèmes d'intervention" – "textes en ligne"). Les références des textes réglementaires examinés dans le cadre du stage figurent en bibliographie du présent rapport. Par ailleurs, des règlements locaux tels que le RSD ont été réunis par l'intermédiaire du service SE du Loiret.

#### **4.1.2 Documentation vis à vis du cadre technique :**

La thématique santé-habitat a tout d'abord été appréhendée au travers de rapports en ligne sur le RESE (entre autres, rapports issus de l'ENSP, rapport de la commission d'orientation du PNSE, etc.), ainsi que de sites internet plus spécifiques (site sur l'habitat indigne, sites de l'ANIL ou de l'ANAH, etc. – voir liste en bibliographie).

Un état des lieux de l'habitat dans le Loiret a par ailleurs pu être réalisé au travers d'entretiens avec la DDE (service de l'Habitat et des Bâtiments Publics) et avec l'ANAH, et par l'examen de documents fournis par ces services.

#### **4.1.3 Le retour d'expérience des services mis en ligne sur le RESE :**

Certains services ont mis en ligne sur le RESE des guides de procédures en matière d'habitat insalubre, notamment la DDASS de l'Essonne (rubrique "Habitat"- "actions et expériences des services"). Ce dernier document, entre autres, a été très utile pour l'élaboration du guide de procédures et a servi de point de départ à la réflexion.

### **4.2 APPRÉHENSION DU TRAVAIL FOURNI PAR LE SERVICE SE DU LOIRET :**

Afin de mieux comprendre le rôle joué par le service SE du Loiret en matière d'habitat insalubre, des visites de terrain ont été réalisées, dès les premiers jours du stage, parfois conjointement avec l'ANAH :

- visites contradictoires de deux logements suite à une plainte d'une mairie, en présence du propriétaire, du locataire et d'un représentant de la mairie. L'un de ces logements fait l'objet d'un rapport concluant à une insalubrité irrémédiable ;
- enquêtes pour deux logements frappés d'un AP d'insalubrité : suivi des travaux réalisés pour prononcer la mainlevée de l'état d'insalubrité ;
- visite d'un bâtiment abandonné à réhabiliter (en présence de l'ANAH) ;
- mesure de l'accessibilité au plomb dans un logement (diagnostic « plomb »).

Ces visites ont permis d'étudier concrètement le cheminement de dossiers d'insalubrité et de saturnisme à différents stades et au travers de divers contextes. La grille d'enquête à remplir lors des visites contradictoires des logements a notamment pu être complétée par l'observation du déroulement d'enquêtes.

La présence de l'ANAH, lors des visites contradictoires ou de suivi des travaux de réhabilitation, a permis de mieux sensibiliser les propriétaires par rapport à l'intérêt des subventions issues de cette agence.

### **4.3 RECHERCHE D'INFORMATIONS AUPRÈS DES SERVICES**

#### **4.3.1 Étude du travail déjà effectué par le service SE du Loiret**

Des courriers-types avaient déjà été réalisés par le service SE du Loiret. Ces modèles ont donc été rassemblés et, si besoin, complétés pour les inclure dans le guide.

### **4.3.2 Recherche de retours d'expérience d'autres départements**

Les services SE d'autres départements ont notamment été sollicités (par courriels, puis par téléphone), afin de recueillir leurs opinions sur la façon de gérer les plaintes et les dossiers d'insalubrité (contacts : les services SE des DDASS du Nord, de la Haute-Garonne et du Tarn et Garonne). Les aspects suivants ont, entre autres, été abordés :

- rédaction des arrêtés préfectoraux d'insalubrité et de fin d'insalubrité,
- modalités de recueil des observations des propriétaires et locataires quant au rapport motivant l'insalubrité et présenté au CDH,
- suivi des logements frappés d'insalubrité : gestion des cas les plus couramment rencontrés, etc.

Ces retours d'expérience ont permis la confrontation des points de vue et d'adapter le vécu des autres services au contexte présent dans le Loiret.

### **4.3.3 Aspect particulier : la publication d'un arrêté préfectoral (AP) d'insalubrité au service de la conservation des hypothèques**

La publication des AP d'insalubrité au service de la conservation des hypothèques est une démarche administrative complexe, dont la mise en forme des documents à émettre est extrêmement précise et souvent variable d'un département à l'autre. Aussi, il a été nécessaire de réaliser dans le Loiret une rencontre avec ce service afin de recueillir précisément les éléments nécessaires à la réalisation de cette étape.

## **4.4 CARACTÉRISATION DU GUIDE DE PROCÉDURES**

### **4.4.1 Le contenu du dossier**

Il a été choisi d'aborder uniquement dans ce guide la procédure référencée aux articles L1331-26 à L1331-31 du CSP, relatifs à l'insalubrité d'un immeuble (cf. chapitre 2.2). Le guide présente un logigramme détaillé de la procédure dans lequel chaque étape fait référence à des modèles de courriers, de rapports, d'AP (arrêtés préfectoraux) ou de fiches. Par ailleurs, une note explicative précise le déroulement des actions à mener à chaque étape de la procédure. Pour l'élaboration du guide, une attention particulière a été portée à certains délais définis par la réglementation.

### **4.4.2 La définition des utilisateurs du guide**

Le guide s'adresse exclusivement au personnel du service SE, avec deux types de profils :

- **la/les personne(s) compétente(s) en matière d'habitat** : l'intérêt du guide réside dans la possibilité d'utiliser les modèles de manière répétée. Il était alors nécessaire de réaliser des documents qui soient le plus complets possible (pouvant éventuellement être "raccourcis" par le Technicien en fonction de la situation rencontrée), de manière à faire gagner du temps à l'utilisateur ;

- **une personne non spécialisée**, qui prend en charge une plainte urgente qui a lieu pendant une période d'absence du technicien "habitat". Il était dans ce cas important de rendre le document compréhensible par tous, avec une notice explicative détaillée pour chaque étape de la procédure.

#### 4.4.3 Mise en forme utilisée pour les documents rédigés

Le guide de procédures, **sous format informatique**, a été classé par type de document :

- un répertoire "texte" dans lequel figure la note explicative et le logigramme,
- un répertoire "courriers-types", chaque courrier ayant un référencement renvoyant à chaque chapitre du corps du texte : *exemple* : "courrier B02" = "2<sup>e</sup> courrier référencé dans le chapitre B",
- un répertoire "rapports" dans lequel sont présentés les arrêtés préfectoraux - types, les grilles d'enquête, un plan-type du rapport de présentation en CDH, un modèle de dossier pour publication aux hypothèques, divers formulaires nécessaires pour le service de la conservation des hypothèques.

Par ailleurs, **une version papier**, organisée par chapitre (i.e. chaque chapitre contenant le corps du texte et les modèles), a été montée, de manière à disposer d'un document complet présentant la procédure selon un déroulement logique. Le document papier est par ailleurs une sécurité en cas d'impossibilité d'utilisation du matériel informatique.

#### 4.5 UTILISATION DU GUIDE AU TRAVERS DE CAS CONCRETS POUR AMÉLIORER LE DOCUMENT

Quelques modèles ont été utilisés par le Technicien Sanitaire "Habitat" du service dans le cadre du traitement de certains dossiers, comme par exemple :

- des courriers-types,
- le plan-type du rapport de présentation en CDH.

Des corrections ont été apportées en conséquence. Bien entendu, tous les modèles-types élaborés n'ont pu être "testés", au cours du stage, sur des cas concrets. En revanche, ils ont été validés par le service SE (IGS et TS).

**Le guide de procédures est un document à caractère évolutif** : il peut être enrichi des cas particuliers qui seront rencontrés ou modifié en fonction de la parution de nouveaux textes réglementaires.

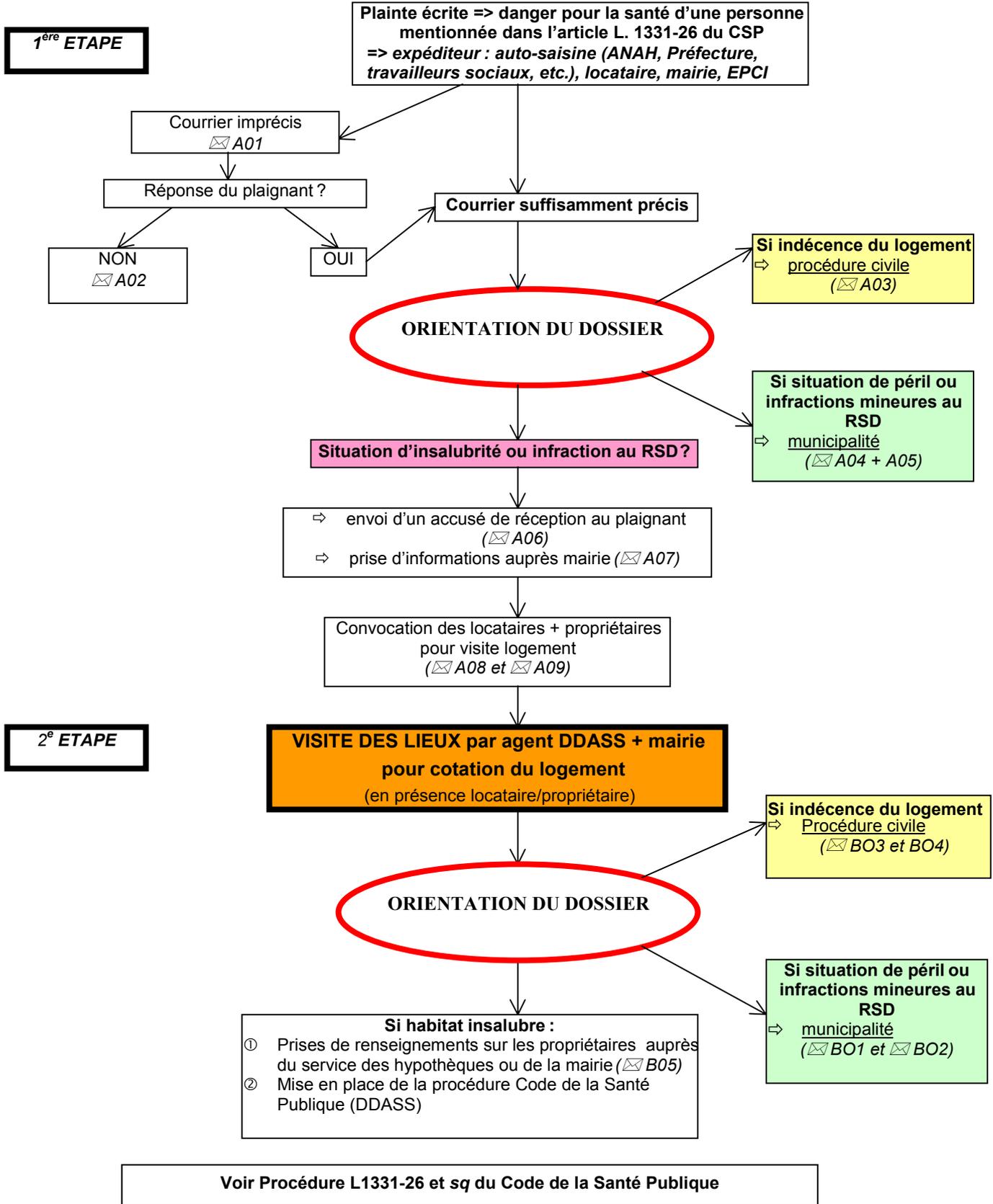
## 5 PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE HABITAT INSALUBRE

---

Un logigramme général de la procédure relative aux articles L1331-26 à L1331-31 du CSP a été présenté en début de guide et figure en annexe 7 du présent rapport. Cette procédure a été découpée en 3 phases :

**PHASE 1 :**

**Procédure suite à une réclamation relative à l'Habitat**



- Phase 1 : *procédure suite à une réclamation relative à l'habitat* (cf. page 14), qui reprend l'historique d'une plainte du premier contact avec le plaignant jusqu'à la saisine du CDH ;
- Phase 2 : *procédure d'insalubrité au titre du CSP* (cf. page 18), qui adapte les articles L1331-26 à L1331-28-2 du CSP au contexte départemental, *i.e.* qui fait la description du déroulement du dossier depuis la réalisation du rapport de la DDASS motivant l'insalubrité jusqu'à la notification de l'AP et sa publication à la conservation des hypothèques ;
- Phase 3 : *suivi du logement déclaré insalubre* (cf. page 21), jusqu'à, dans le meilleur des cas, mainlevée de l'état d'insalubrité.

Chacune des trois phases est découpée en étapes, afin de mieux décrire à chaque stade du déroulement du dossier les différents cas pouvant se rencontrer. Ces différents cas ont en général été concrètement rencontrés, soit dans le Loiret, soit dans d'autres départements. Le découpage en étapes permet également au TS utilisateur du guide de se référer, à partir d'une situation donnée, directement au chapitre qui l'intéresse sans avoir à lire l'ensemble de la Procédure.

Les différents modèles à prendre en compte ont été inscrits à chaque étape du logigramme selon la notation suivante :

- modèles de courriers (répertoire informatique "courrier-types") : "✉ + référence",
- modèles de rapports, grilles, arrêtés préfectoraux, etc. (répertoire informatique "rapports") : "📖 + référence".

## **5.1 PROCÉDURE SUITE À UNE RÉCLAMATION RELATIVE À L'HABITAT :**

### **5.1.1 1<sup>ère</sup> étape : le traitement de la première plainte :**

#### *A) Descriptif :*

La notice explicative du guide détaille le cas où cette première plainte est un appel téléphonique d'une personne : la finalité, pour le service SE est, dans ce cas, de demander au plaignant un courrier écrit décrivant l'objet du problème. A la réception du courrier, les situations suivantes sont envisageables :

- le courrier n'est pas suffisamment précis : une demande de complément d'information est dans ce cas émise par le service. Si aucune réponse ne parvient dans un délai de deux mois, une relance a lieu (le dossier est classé un mois plus tard si le plaignant ne donne pas suite) ;
- le plaignant complète son courrier initial, ou bien son 1<sup>er</sup> courrier est suffisamment précis : plusieurs possibilités peuvent d'ores et déjà se rencontrer :
  - *la plainte fait part d'un problème relevant des obligations locataire/bailleur* : le service informe alors le plaignant que ce litige doit être réglé selon une

procédure civile, tout en lui fournissant les éléments réglementaires et techniques pour analyser sa situation (cf. modèle A03 en annexe 8);

- *le contenu du courrier permet de considérer qu'il existe dans le logement uniquement des problèmes relevant des dispositions du RSD ou d'une situation de péril* : le service SE fait alors suivre la plainte au maire, avec un courrier d'information auprès du plaignant ;
- *la plainte est suffisamment explicite pour que le service SE programme une visite du logement* : le service formule à la mairie une demande de renseignements complémentaires sur le logement incriminé et adresse au plaignant un accusé de réception dans le mois qui suit sa plainte. Enfin, la mairie, le propriétaire et le plaignant sont mobilisés afin de convenir d'une date pour la visite du logement.

#### *B) Commentaires :*

Il était nécessaire de détailler dans le guide et dès la 1<sup>ère</sup> étape, l'ensemble des cas de figure couramment rencontrés afin de pouvoir établir un tri des plaintes, dans le but d'éviter des visites systématiques et parfois inutiles et donc, de gagner du temps. La finalité de la démarche était de pouvoir consacrer le temps nécessaire pour traiter les plaintes qui sont réellement du ressort de la DDASS.

#### **5.1.2 2<sup>e</sup> étape : la visite des lieux :**

##### *A) Descriptif :*

Le guide détaille le matériel de mesure dont doit disposer l'agent DDASS pour la visite du logement. Une grille d'enquête, par type de bien concerné (bâtiment, logement ou maison individuelle) a été élaborée. La forme de cette grille reprend le déroulement logique d'une visite (pièce par pièce) – cf. annexe 9.

**A noter** : Le guide rappelle que dans le cas d'un logement ancien et dégradé, un test "bâton" pour recherche de présence de plomb doit être effectué. De même, en fonction de ce qui est constaté en terme d'installation de chauffage ou d'aération, une mesure de la teneur en CO pourra être réalisée.

La cotation du logement se fait a posteriori et au bureau, à partir de la grille issue de la circulaire du 23 juin 2003 (cf. bibliographie). Cette cotation peut alors conclure aux trois possibilités déjà rencontrées précédemment, à savoir :

1. litige locataire/bailleur (indécence du logement),
2. infractions mineures au RSD ou situation de péril,
3. insalubrité réelle.

Le cheminement du dossier suit, pour les cas 1 et 2, la même logique que dans le 1<sup>ère</sup> étape. Le cas n°3 aboutit au déclenchement de la procédure d'insalubrité, en détaillant les démarches préalables à entreprendre :

- *recherche de l'identité du propriétaire*, tel qu'il figure au fichier immobilier de la conservation des hypothèques,
- *pour les immeubles antérieurs à 1948* : réalisation systématique d'un diagnostic "plomb".

*B) Commentaires :*

L'ensemble des éléments figurant dans le RSD et dans la grille d'évaluation de l'état des immeubles issue de la circulaire du 23 juin 2003 (cf. bibliographie) a été repris dans le modèle de la grille d'enquête "terrain". Cette grille a été mise en forme de manière simple, afin qu'une personne, même peu expérimentée, puisse l'utiliser.

## **5.2 PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ – CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE :**

### **5.2.1 3<sup>e</sup> étape : le lancement de la procédure Habitat insalubre au titre du CSP :**

*A) Descriptif :*

Une attention particulière est apportée sur le fait qu'il est préférable, pour le TS en charge du dossier, d'avoir trouvé une solution de relogement des personnes (pour le cas d'insalubrité avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter), en cas de défaillance du propriétaire et ce, avant d'entreprendre cette étape.

Un modèle de plan-type du rapport motivant l'insalubrité est présenté dans le guide (cf. annexe 10), détaillant parfois les thèmes à aborder et comportant quelques passages pré-rédigés (essentiellement la conclusion générale). Le rapport reprend, entre autres, les éléments techniques de la grille d'insalubrité, avec un résumé et une conclusion générale sur l'état du logement. Il est illustré de photographies et du plan du logement.

Selon les cas rencontrés, deux attitudes sont possibles pour la personne en charge du dossier :

- **privilégier une démarche à l'amiable**, avant de lancer la procédure : cette solution est envisageable si le propriétaire semble "coopératif" ;
- **engager la procédure d'Habitat insalubre** selon les modalités décrites dans les articles **L1331-26 et L1331-27 du CSP** pour la présente étape.

Le service joint en Préfecture deux exemplaires des rapports (dont un suivra en mairie – cf. modèle C03 à adresser à la Préfecture en annexe 8), dans lesquels figurent des fiches de recueil des observations éventuelles des propriétaires et des

**PHASE 2 :**

**Procédure d'insalubrité – Code de la Santé Publique**

**3<sup>e</sup> ETAPE**

Rapport motivant l'insalubrité et éventuellement les travaux nécessaires à remédier à l'insalubrité  
*Plan-type rapport*

Information du lancement de la procédure :  
 aux propriétaires et locataires (☒ C05 et C06)  
 à la mairie (☒ C04)

⇒ démarche amiable auprès du propriétaire ☒ C01  
 ⇒ information mairie + locataires ☒ C07

**Lancement de la procédure**

Envoi du rapport en Préfecture + saisine de la Préfecture pour avis du CDH  
 ☒ CO2 ou CO3

Le problème est-il résolu par le propriétaire dans les délais définis ? => VISITE DES LIEUX (voir 2<sup>e</sup> étape)

**La Préfecture :**  
 ⇒ envoie un rapport en mairie, avise les propriétaires et les locataires de la réunion du CDH et sollicite leurs observations concernant le rapport  
 30 jours min. 2 mois max.

OUI

NON

Dossier classé

**AVIS DU CDH sur la réalité et les causes de l'insalubrité ainsi que les mesures propres à y remédier**

Si avis similaire au rapport DDASS

Si avis contraire au rapport DDASS  
 ⇒ saisine éventuelle du CSHPF  
 2 mois max.

**CDH ou CSHPF conclut à une insalubrité :**  
 - remédiable  
 - irrémédiable  
 avec interdiction ou non d'habiter

**4<sup>e</sup> ETAPE**

1 mois max.

**Signature de l'arrêté préf. par DDASS**  
*DO1 + DO2*

**5<sup>e</sup> ETAPE**

**Publication** à la Conservation des hypothèques  
*EO1*

**Notifications de l'AP** au(x) propriétaire(s) + au(x) locataire(s)  
 ☒ DO3 + DO4

**Transmission de l'AP à :**  
 . mairie  
 . EPCI  
 . Procureur de la République  
 . organismes payeurs APL (CAF)  
 . fonds de solidarité pour le logement  
 ☒ DO5

\* : à l'appréciation du Technicien suite à la 1<sup>ère</sup> visite

locataires (à retourner en DDASS). La mairie, le propriétaire et le locataire sont informés du cheminement du dossier (par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble, si certaines identités sont inconnues).

Le rapport est ensuite présenté par la DDASS en CDH, qui conclura ou non à une insalubrité remédiable ou irrémédiable selon les cas.

*B) Commentaires :*

Une mise en garde quant aux délais réglementaires a été mise en relief :

- ↳ **2 mois** entre la saisine du Préfet et la réunion du CDH,
- ↳ Les propriétaires et les occupants doivent être avisés **30 jours** avant la réunion du CDH, ce qui implique que les courriers les informant que le rapport de la DDASS est consultable sont à expédier **45 jours** avant la séance du CDH.

**5.2.2 4<sup>e</sup> étape : signature de l'arrêté préfectoral déclarant le logement insalubre :**

*A) Descriptif :*

Au plus tard **1 mois** après l'avis favorable du CDH (ou, le cas échéant, du CSHPF), un arrêté préfectoral (AP) est pris au titre du CSP. Il est rédigé par le service SE. Deux cas sont possibles :

- *AP d'insalubrité remédiable* : il y a alors obligation, pour le propriétaire, de réaliser une série de travaux afin de faire cesser l'insalubrité, et ce dans un délai défini dans l'arrêté ;
- *AP d'insalubrité irrémédiable* : l'interdiction définitive d'utiliser les lieux est prononcée. Le propriétaire se doit de condamner les accès de l'immeuble dans un délai défini par l'arrêté.

*B) Commentaires :*

Des modèles d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité remédiable et irrémédiable figurent dans le guide (cf. annexe 11). Le dossier détaille également les modalités de transmission et notification de l'arrêté (modèles de courrier).

**5.2.3 5<sup>e</sup> étape : Publication de l'arrêté préfectoral (AP) à la Conservation des Hypothèques :**

*A) Descriptif :*

Les modalités de publication de l'AP à la Conservation des Hypothèques ont été décrites précisément dans le guide. Un modèle de formulaire (nécessaire à cette étape) a été pré-rédigé, de manière à faciliter la démarche du service.

B) *Commentaires :*

Cette publication doit se faire selon des modalités administratives extrêmement précises et sous une forme très rigoureuse, sous peine de voir retarder, voire annuler l'opération. Cette étape a donc été particulièrement détaillée dans le guide de procédures.

### 5.3 SUIVI DU LOGEMENT DÉCLARÉ INSALUBRE

#### 5.3.1 6<sup>e</sup> étape : suivi du logement déclaré insalubre : de la date d'échéance du délai fixé par l'AP d'insalubrité à la visite des lieux :

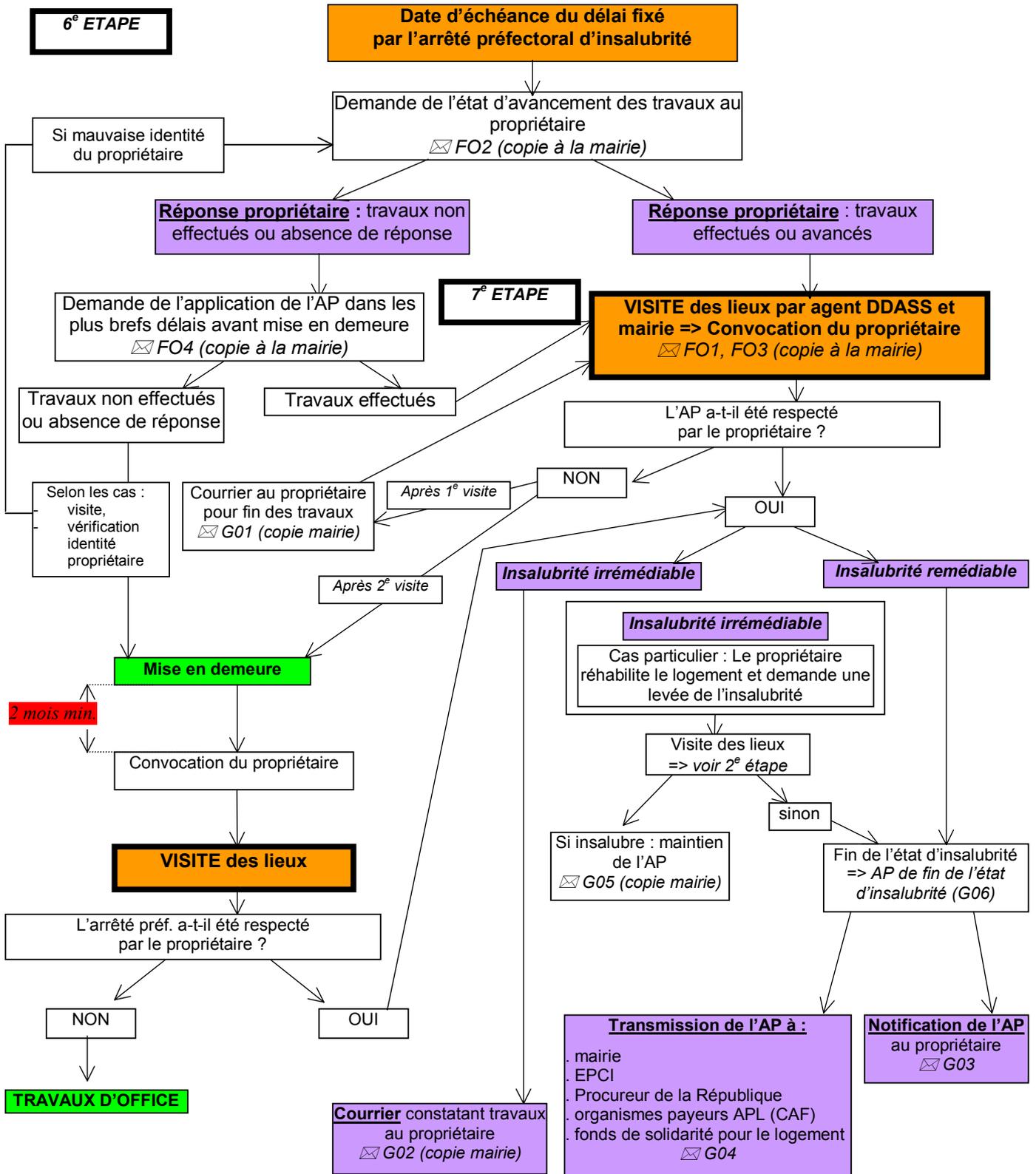
A) *Descriptif :*

L'AP ayant défini un délai de réalisation des travaux que doit respecter le propriétaire, le service SE se doit de suivre l'exécution de l'arrêté. Différentes situations peuvent se rencontrer (NB : il a été choisi de privilégier les arrangements "à l'amiable" avec le propriétaire) :

- **situation 1** : *Le propriétaire contacte de lui-même le service* une fois les travaux réalisés : une date de visite des lieux est alors fixée, conjointement avec la mairie, afin de contrôler l'application de l'AP.
- **situation 2** : *Le propriétaire ne contacte pas le service*. Un courrier pour connaître l'état d'avancement des travaux est alors envoyé par la DDASS. Plusieurs possibilités sont envisageables par la suite :
  - o cas 1 : *le propriétaire émet une réponse écrite* précisant que les travaux sont :
    - soit *réalisés* : voir "**situation 1**" ;
    - soit *engagés* : une date indicative de fin des travaux est demandée au propriétaire afin de déterminer une date de visite, conjointement avec la mairie.
  - o cas 2 : *le propriétaire n'émet aucune réponse* ou une réponse négative quant à l'engagement d'une quelconque démarche relative aux travaux. Un courrier exigeant l'application de l'AP avant mise en demeure est alors envoyé au propriétaire. Suite à ce courrier, on peut avoir les situations suivantes :

**PHASE 3 :**

**Suivi du logement déclaré insalubre**



- *Absence de réponse du propriétaire* : l'identité et l'adresse du propriétaire dont dispose le service SE sont alors vérifiées auprès des Hypothèques et de la mairie :
  - Si l'adresse/l'identité du propriétaire sont erronées : se reporter à la "**situation 2**", avec la bonne adresse ;
  - Si l'adresse/l'identité du propriétaire demeurent inchangées : une **mise en demeure avant travaux d'office** est engagée.
- *Le propriétaire répond au service SE* que les travaux n'ont toujours pas été réalisés, avec mauvaise volonté évidente de celui-ci : engager là aussi une **mise en demeure avant travaux d'office**.
- *Les travaux ont été réalisés ou sont engagés* : convenir d'une date de visite des lieux.

#### B) *Commentaires* :

Le cas le plus fréquemment rencontré par les services semble être celui où le propriétaire effectue les travaux, mais avec un certain retard au regard du délai défini dans l'AP (i.e. **situation 2, cas 1**). En effet, de manière générale, les propriétaires souhaitent réhabiliter leurs logements afin de pouvoir les louer ou les utiliser à nouveau.

La procédure de **mise en demeure avant travaux d'office** n'a pu être développée dans le guide, par manque de temps. Notons que ce type de situation a été rencontré très rarement par les services SE des DDASS, ce qui ne justifiait pas réellement sa description précise dans un dossier de procédures.

Enfin, notons que la 6<sup>e</sup> étape est particulièrement difficile à formaliser, du fait de la diversité des situations. Le guide de procédures relate uniquement les situations les plus couramment rencontrées, notamment dans d'autres départements. Il pourra être complété par les cas particuliers auxquels la DDASS du Loiret sera confrontée à l'avenir.

### 5.3.2 7<sup>e</sup> étape : suivi du logement déclaré insalubre : après la visite des lieux

#### A) *Descriptif* :

Lors de la visite des lieux, le service a contrôlé l'application des travaux demandés dans le cadre de l'AP. Deux situations sont alors possibles :

- **situation 1** : *Les travaux réalisés sont insuffisants*. Les derniers travaux sont alors exigés dans les plus brefs délais : une deuxième visite de fin des travaux est alors prévue :
  - dans le cas où cette deuxième visite ne permettrait pas de conclure à la réalisation de la totalité des travaux, il convient alors d'engager une **mise en demeure avant travaux d'office** (cf. 6<sup>e</sup> étape) ;

- dans le cas où cette visite concluerait à la réalisation de l'ensemble des travaux demandés, voir **situation 2** ci-après :
- **situation 2** : *Les travaux réalisés sont suffisants au regard de ce qui était exigé dans l'AP :*
  - dans le cas d'une insalubrité irrémédiable : la visite des lieux a permis de constater que les accès au logement ont bien été condamnés. L'AP d'insalubrité est maintenu et un courrier constatant que les locaux ont bien été condamnés est envoyé au propriétaire (copie à la mairie) ;
  - dans le cas d'une insalubrité remédiable : il y a lieu de lever l'état d'insalubrité. Un AP de fin d'état d'insalubrité est pris : un modèle de ce document a été rédigé dans le guide de procédures. La transmission de cette arrêté se fait selon les modalités de l'étape 4 (cf. logigramme). La publication à la Conservation des Hypothèques se fait cependant à la diligence et aux frais du propriétaire.
- **Cas particulier** : *Un logement a été l'objet d'un AP d'insalubrité irrémédiable. Le propriétaire a souhaité réhabiliter son bien pour pouvoir le louer de nouveau, et sollicite une visite de la DDASS pour lever l'insalubrité.*

Il faut dans ce cas se reporter à la 2<sup>e</sup> étape pour effectuer une visite du logement pour cotation (grille de visite). A l'issue de cette visite :

- Le logement demeure insalubre : l'AP d'insalubrité est maintenu.
- Le logement n'est plus insalubre : l'AP d'insalubrité peut être levé (voir **situation 2**, 2<sup>e</sup> cas dans le présent chapitre).

#### B) Commentaires :

Là aussi, la 7<sup>e</sup> étape a été difficile à formaliser du fait de la diversité des situations. Le guide de procédures pourra être complété par les cas rencontrés ultérieurement par la DDASS. Dans cette logique, le service SE devra peut être formaliser uniquement les cas les plus courants de manière à éviter de rendre trop complexe le volet "suivi du logement déclaré insalubre".

## 6 CONCLUSION : LES ACTIONS ET LES ÉVOLUTIONS DE LA PROBLÉMATIQUE. PROPOSITIONS.

---

### 6.1 LES ACTIONS ET LES ÉVOLUTIONS À VENIR DANS LE TRAITEMENT DE LA PROBLÉMATIQUE "HABITAT INSALUBRE"...

#### 6.1.1 ... au sein de la DDASS du Loiret

Différents types d'actions ou d'évolutions concernant le traitement des plaintes dans le domaine de l'habitat insalubre sont envisageables :

- il est tout d'abord important de mettre en relief le **caractère évolutif du guide de procédures**, du fait des évolutions réglementaires ou de la prise en compte de nouveaux cas rencontrés ultérieurement et nécessitant la mise à jour du document;
- par ailleurs, on peut constater que lors de la phase "Procédure suite à une réclamation relative à l'habitat" et notamment dans le traitement de la 1<sup>ère</sup> plainte, **l'intervention de la DDASS est quasi systématique**, bien que certains litiges (relations locataires/bailleurs ou infractions mineures au RSD) dépendent exclusivement d'une **procédure civile** ou de l'intervention de **la municipalité**.

Ainsi, de manière à limiter, dans la mesure du possible, les interventions de la DDASS aux cas réels d'insalubrité, il serait intéressant **d'impliquer plus activement les mairies** (idée notamment évoquée dans le PRASE : cf. [annexe 6](#)).

Ces collectivités pourraient par exemple réaliser une première visite du logement à l'aide d'une grille d'enquête simplifiée afin d'orienter la plainte ; la DDASS serait alors contactée par la mairie uniquement dans les cas d'une suspicion réelle d'un état d'insalubrité. Une formation des maires, suite à la demande de l'AML (Association des Maires du Loiret), est pour cela prévue par le service SE pour octobre 2004 afin de faire évoluer la situation dans ce sens. Une fiche-type d'enquête à renseigner par les services municipaux pourrait à cet effet être proposée par la DDASS (cf. proposition de fiche en [annexe 13](#)). Un logigramme correspondant à cette future organisation est proposé par ailleurs en [annexe 12](#) ;

- il est nécessaire de **mettre en relation l'ensemble des procédures liées à l'habitat** : Une procédure "plomb" et une démarche "CO" sont existantes dans le service. La mise en place de la procédure "insalubrité" induit qu'il est nécessaire d'interconnecter les procédures entre elles. Au niveau du guide de procédures d'insalubrité, des passerelles existent (diagnostic plomb dès l'engagement d'une procédure "insalubrité" pour les logements antérieurs à 1948, réalisation d'un "test bâton" pour le plomb ou mesure de la teneur en CO lors de l'enquête logement, etc.). Il restera donc, lors d'une visite suite à un cas d'intoxication par le plomb ou

le CO, ou dans le cas d'un ERAP, à intervenir pour réaliser simultanément une enquête prenant en compte l'ensemble des paramètres liés à l'insalubrité ;

- La mise en place de **relations avec le pôle "lutte contre les exclusions" de la DDASS** permettrait de trouver plus rapidement des solutions pour reloger, en cas de défaillance du propriétaire, les personnes occupant un logement insalubre avec interdiction temporaire d'habiter. Des rencontres sont prévues pour cela courant juin 2004.

### 6.1.2 ... au sein de la Région

La mise en place d'une procédure d'insalubrité étant définie parmi les actions à mener dans le cadre du PRASE, le travail réalisé au cours de ce stage pourra servir à la réflexion qui est menée à l'échelle régionale (cf. annexe 6).

## 6.2 UNE THÉMATIQUE À TRAITER AVEC LES AUTRES SERVICES

Le traitement de l'insalubrité s'effectue également avec les autres services. Ainsi, les projets suivants sont envisageables :

- A court terme, la délégation de l'ANAH dans le Loiret souhaite la mise en place une MOUS<sup>6</sup> **en vue d'assister les propriétaires** dans leur montage de dossier de demande de subventions pour la réalisation des travaux ou pour la recherche de solutions d'hébergement de remplacement pour les locataires. Cette structure aurait également pour but d'assister les propriétaires, afin de mieux cadrer la qualité des travaux réalisés. Cette MOUS permettrait ainsi de diminuer les délais de réalisation des travaux, et donc, d'alléger pour la DDASS le suivi des logements déclarés insalubres ;
- A plus long terme, il serait nécessaire de structurer, par la création d'une entité, les relations entre les services de la DDASS, la Préfecture, l'ANAH, la DDE, le SCHS d'Orléans, les associations de locataires, la CAF, le Tribunal d'Instance et l'AML (liste évolutive), de manière à créer un **pôle de compétence habitat**, facilitant ainsi la circulation des informations et le traitement de la problématique "habitat-santé".

---

<sup>6</sup> La MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) désigne une démarche ayant pour objet :

- de permettre l'accès au logement de personnes en difficultés sociales par l'analyse de leurs besoins,
- d'assurer les conditions optimales de leur installation par le biais d'un *accompagnement social*.

Les MOUS ont donc pour objectif de favoriser l'accès au logement des ménages les plus défavorisés exclus des dispositifs classiques de relogement, par la mise à disposition d'une offre de logement adaptée (construction neuve, acquisition amélioration, bail à réhabilitation, sous location, captation de logements, amélioration de logements aidés par l'ANAH en Programme Social Thématique (PST), etc.)

---

## Bibliographie

---

### ❖ **RAPPORTS, ÉTUDES ET ATLAS :**

- DRUESNES A. *Les interventions dans l'habitat insalubre, état des lieux, propositions*. Rapport de stage IES : ENSP, 2001. (24 p.).
- AUVINET S. *Aide à la mise en place d'un pôle de compétence santé-bâtiment dans le département de la Haute-Vienne*. Rapport de stage IES : ENSP, 2003. (25 p.)
- SKAMANGA K. *L'habitat insalubre : des actions d'éducation sanitaire à une démarche participative* – Mémoire DESS de Santé Publique : Université Paris VII, 2001. (38 p.).
- DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT. *Le logement dans le Loiret*. 2003. (17 p.).
- AGENCE NATIONALE pour l'AMÉLIORATION de l'HABITAT. *Atlas de l'Habitat privé : fonctions, enjeux, évolutions*. 2004. (88 p.).

### ❖ **TEXTES RÉGLEMENTAIRES :**

#### ➤ **Codes :**

- Articles L1311-4, L1331-23 et 24, L1331-26 à 32, L1334-1 à 6, L1336-2 et 3 du Code de la Santé Publique – Réglementation relative à l'habitat :
- Articles L521-1, L521-2, L521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

#### ➤ **Lois :**

- Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre

#### ➤ **Décrets :**

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

#### ➤ **Circulaires :**

- Circulaire du 27 août 1971 prise pour application de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre
- Circulaire DGS/SD7C/2002/286 et 2002-36/UHC/IUH4/13 du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre
- Circulaire DGS/DGUHC/SD7c/IUH4 n°293 du 23 juin 2003 relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres

- Circulaire DGS/DAGPB n°162 du 29 mars 2004 relative aux missions des directions régionales et départementales des affaires sanitaires et sociales en santé environnementale
- **Réglementations départementales :**
- Titre II, articles 21 à 61 de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1980 instaurant le Règlement Sanitaire Départemental

#### ❖ DOCUMENTS INTRANET (RESE)

- **Rubrique "Dossiers à suivre : PNSE" :**
- AFSSE. Commission d'orientation du Plan National Santé Environnement. *Rapport final*. 2004. (250 p.).
- **Rubrique "Habitat" :**
- DDASS de l'Essonne. *Guide de procédures. Lutte contre l'habitat insalubre*. 2002. (146 p.).
- DDASS des Bouches du Rhône. Guide juridique pratique relatif à 4 procédures de lutte contre l'insalubrité. 2002. (12 p.).

#### ❖ SITES INTERNET :

- Site internet de l'ANAH : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)
- Site internet de l'ANIL : [www.anil.org](http://www.anil.org)
- Site internet du Ministère de l'Équipement « lutte contre l'habitat indigne » : [www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)
- Site internet de l'INSEE : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- Site internet du Conseil Général du Loiret : [www.loiret.com](http://www.loiret.com)
- Site internet de la Préfecture du Loiret : [www.loiret.pref.gouv.fr](http://www.loiret.pref.gouv.fr)

---

## Liste des annexes

---

- **Annexe 1** : Planning du stage
- **Annexe 2** : titre II, art. 21 à 61 du Règlement Sanitaire Départemental : principaux articles relatifs à la salubrité des logements
- **Annexe 3** : Résumé du contenu des procédures du CSP relatives à l'habitat
- **Annexe 4** : Carte générale du Loiret, cartes des communes et des cantons
- **Annexe 5** : Présentation du service santé-environnement de la DDASS du Loiret : organigramme du service et rapport d'activités 2003
- **Annexe 6** : Plan Régional d'Action en Santé Environnement (PRASE) – Région Centre : fiches-actions "lutte contre l'habitat insalubre" et "logement décent et transfert des plaintes relevant du RSD"
- **Annexe 7** : Logigramme général de la procédure L1331-26 et sq du CSP
- **Annexe 8** : Exemples de courriers :
  - o Modèle A03 (réponse à une plainte relevant des obligations locataires/bailleur) incluant des fiches sur :
    - L'entretien des logements : les devoirs des propriétaires et des locataires
    - Les caractéristiques du logement décent
    - La liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives
  - o Modèle C03 (transmission du rapport DDASS motivant l'insalubrité) incluant des fiches de recueil d'observations du propriétaire et du locataire
- **Annexe 9** : Exemple d'une grille d'enquête : la grille "Habitat-logement"
- **Annexe 10** : Plan-type du rapport de présentation au CDH
- **Annexe 11** : Modèles d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité (remédiable et irrémédiable)
- **Annexe 12** : Organisation future de la 1<sup>ère</sup> plainte : proposition
- **Annexe 13** : Proposition de fiche d'enquête à réaliser par les mairies

## **ANNEXE 1 : Planning du stage**

# PLANNING DU STAGE

## **1<sup>ère</sup> semaine**

- recherches bibliographiques
- approche de la réglementation
- réunion de recadrage du stage avec Garance MAURIN (IGS DDASS du Loiret)
- visites de 4 logements et 1 bâtiment pour insalubrité avec Lénéaïck DRAPEAU (TS DDASS du Loiret) et Josselin DUBUC (ANAH)
- entretien avec M. ESTRADE (DDE, service de l'Habitat et des Bâtiments Publics) et M. DUBUC sur la situation de l'Habitat dans le département du Loiret

## **2<sup>e</sup> semaine**

- recherches bibliographiques
- approche de la réglementation
- contacts par courriers électroniques avec les DDASS du 31 et du 59
- rédaction du Guide de Procédures
- réunion sur l'avancement des travaux avec Garance MAURIN et Lénéaïck DRAPEAU

## **3<sup>e</sup> semaine**

- contact téléphonique avec Mme SEGURA (Préfecture du Loiret) et entretien avec Christine BOTTIER (agent administratif DDASS – Secrétariat CDH) pour cadrage des relations DDASS/Préfecture dans le cadre de la Procédure L1331-26 et sq du CSP
- rédaction du Guide de Procédures
- réunion sur l'avancement des travaux avec Garance MAURIN et Lénéaïck DRAPEAU

## **4<sup>e</sup> semaine**

- rédaction du Guide de Procédures
- visite logement (diagnostic plomb) avec Lénéaïck DRAPEAU
- contacts téléphoniques avec Héléne JAYET (IES DDASS 31) et Michel BARRAU (TS DDASS 82) pour retours d'expériences
- entretien avec Mme GOGUIER (Conservation des Hypothèques d'Orléans) pour les modalités de publication d'un arrêté préfectoral d'insalubrité

- réunion sur l'avancement des travaux avec Garance MAURIN et Lénaïck DRAPEAU

### **5<sup>e</sup> semaine**

- contact téléphonique avec Anne DRUESNES (IES DDASS 59) pour retours d'expériences
- rédaction et mise en forme du Guide de Procédures
- contact téléphonique avec Rémi DEMILLAC (ENSP) concernant le travail effectué au cours du stage et la réalisation du rapport de stage
- rédaction du rapport de stage

### **6<sup>e</sup> semaine**

- entretien avec M. ESTRADE sur le zonage des logements inconfortables dans le Loiret
- rédaction et mise en forme du Guide de Procédures
- rédaction du rapport de stage

### **7<sup>e</sup> semaine**

- rédaction et mise en forme du Guide de Procédures
- rédaction du rapport de stage
- réunion sur l'avancement des travaux avec Garance MAURIN et Lénaïck DRAPEAU

### **8<sup>e</sup> semaine**

- rédaction du rapport de stage
- contact téléphonique avec Rémi DEMILLAC concernant le travail effectué au cours du stage et la réalisation du rapport de stage
- réunion d'évaluation du stage avec Garance MAURIN

**ANNEXE 2 : Titre II, art. 21 à 61 du RSD :  
principaux articles relatifs à la salubrité  
des logements**

**Les règles d'hygiène, définies par le règlement sanitaire départemental  
(RSD)  
(titre II, art. 21 à 61)**

**Contenu des principaux articles ayant une application sur la salubrité  
des logements**

Référence article	Objet de l'article
Art. 23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obturés</li> <li>- il ne doit pas être créé d'obstacle permanent à la circulation de l'air, de la lumière (...) dans les logements</li> <li>- tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni débris, ni déjection (...)</li> </ul>
Art.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'air vicié doit être évacué directement à l'extérieur ou par les systèmes d'évacuation d'air vicié dont sont munies les pièces de service (cuisine, salle de bain, WC)</li> </ul>
Art. 26	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords et de laisser stationner (...) des animaux (...) dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité ou la salubrité des habitations ou de leur voisinage (...)</li> </ul>
Art. 27	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs et les sol doivent assurer une protection contre l'humidité</li> <li>- La pièce doit être munie de baies ouvrantes (...) égales au 1/6 de la surface au sol et donnant sur un espace libre</li> <li>- Pour les remises des véhicules automobiles, la ventilation devra être parfaitement assurée, sans nuisance pour l'habitat et le voisinage</li> </ul>
Art. 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude doivent être constamment tenus en bon état de fonctionnement. Ils sont nettoyés et vérifiés au moins une fois par an et réparés par un professionnel qualifié dès qu'une défectuosité se manifeste</li> <li>- Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement (...) ou de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble</li> <li>- Tubage des conduits individuels : une vérification du bon état du tubage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les 3 ans à l'initiative du propriétaire</li> </ul>
Art. 33	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les causes d'humidité (des murs, cloisons, planchers, baies gaines de passage des canalisations) doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres délais</li> </ul>
Art. 36	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nettoyage et la désinfection des réserves d'eau non destinées à l'alimentation sont effectués au moins une fois par an. Ces réserves d'eau sont vidangées en particulier pour empêcher la prolifération des insectes</li> </ul>
Art. 37	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations sont entretenues de manière à ne pas laisser proliférer les insectes au point qu'ils puissent constituer une gêne ou une cause d'insalubrité</li> </ul>
Art. 40	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de cabinet d'aisance est déterminé en tenant compte du nombre de personnes appelées à en faire usage, sur une base d'au moins un cabinet par 10 occupants</li> <li>- Tout cabinet (...) ne doit pas être distant de plus d'un étage des locaux desservis. Il peut être installé à l'extérieur de l'habitation, mais à une distance n'excédant pas 30 m</li> <li>- Ouverture et ventilation : <ul style="list-style-type: none"> <li>. Les pièces de service possédant un ouvrant vers l'extérieur doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse et un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute</li> <li>. Les pièces de service ne possédant pas d'ouvrant sur l'extérieur doivent posséder une amenée d'air frais ( par gaine spécifique ou par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air extérieure) et une évacuation d'air vicié en partie haute (par une gaine verticale ou par une gaine horizontale à extraction mécanique)</li> </ul> </li> <li>- L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret du 14 juin 1969 supérieure à 9 m<sup>2</sup></li> <li>- La hauteur de plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 m</li> </ul>
Art. 42	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit pouvoir être assurée en permanence (évacuation d'eaux usées munie d'un évent de section au moins égale à la section d'évacuation)</li> </ul>
Art. 43	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les communications des ouvrages d'évacuation avec l'extérieur sont établies de telle sorte qu'aucun retour de matières ou de gaz malodorants ou nocifs ne puissent se produire dans l'intérieur de l'habitation</li> </ul>
Art. 45	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cabinets d'aisance doivent toujours disposer d'eau en permanence pour le nettoyage</li> </ul>

	<p>des cuvettes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est interdit d'utiliser des appareils brûlant, même sans flamme, un combustible solide ou gazeux dans un cabinet d'aisance</li> <li>- Le cabinet d'aisance peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine</li> </ul>
Art. 47	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction d'installer un système de cabinets d'aisance comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales dans tout immeuble neuf. Possibilité de disposer ce type d'appareil dans les immeubles anciens, mais à certaines conditions (définies dans le présent article)</li> </ul>
Art. 53-1/2/3	<p>Installations de chauffage, de cuisines ou de production d'eau chaude par combustion : prescriptions techniques, avec notamment les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les conduits de raccordement desservant les foyers doivent être apparents sur tout leur parcours, facilement démontables et maintenus en bon état</li> <li>- les conduits ne doivent pas pénétrer dans une pièce autre que celle où est établi le foyer qu'ils desservent. Leur parcours doit être le plus court possible</li> <li>- prescriptions techniques sur le raccordement de plusieurs foyers à un conduit unique</li> </ul>
Art. 53-4	<p>Ventilation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en aucun cas, les dispositifs d'amenée d'air neuf et d'évacuation d'air vicié ne doivent être condamnés</li> </ul> <p>Appareils de chauffage de production/émission ou de production :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- appareils d'une puissance utile inférieure ou égale à 70 kW : <ul style="list-style-type: none"> <li>. pour les appareils de production/émission en rez-de-chaussée ou en étage, le local doit être muni d'une amenée d'air neuf d'une section libre non condamnable d'au moins 50 cm<sup>2</sup></li> <li>. pour les appareils de production/émission situés dans des locaux en sous-sol, le local doit être muni d'une amenée d'air neuf d'une section libre non condamnable d'au moins 50 cm<sup>2</sup> débouchant en partie basse et d'une évacuation d'air vicié d'une section libre non condamnable d'au moins 100 cm<sup>2</sup> placée en partie haute et débouchant directement sur l'extérieur</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables à condition que les débits d'air nécessaires soient assurés et que la dépression créée par l'évacuation d'air, pour les dispositifs mécaniques, ne puisse entraîner d'inversion de tirage des conduits de fumée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- appareils d'une puissance utile supérieure à 70 kW : <ul style="list-style-type: none"> <li>le local doit être muni d'une amenée d'air neuf et d'une évacuation d'air vicié aménagés conformément aux dispositions applicables aux chaufferies fixées par les règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage</li> <li>- pour les appareils situés dans des locaux habités ou occupés, l'arrivée d'air neuf doit être placée aussi près que possible des foyers ; elle doit être disposée de telle manière que le courant d'air qu'elle occasionne ne constitue pas une gêne pour les occupants</li> </ul> </li> </ul>
Art. 53-7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les clés et registres destinés à réduire la section du conduit d'évacuation des produits de la combustion ou à l'obturer peuvent être mis en œuvre dans les seules conditions définies dans cet article</li> </ul>
Art. 53-8	<p>Il est interdit d'installer des dispositifs mécaniques supplémentaires de ventilation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans une pièce où se trouve un appareil à combustion raccordé à un conduit de fumée fonctionnant en tirage naturel</li> <li>- dans un local distinct de cette pièce si ce dispositif est susceptible de provoquer une dépression suffisante pour entraîner un refoulement des gaz de combustion</li> </ul>
Art 55 à 61	<p>Des prescriptions particulières adaptées aux logements garnis et hôtels, et aux locaux affectés à l'hébergement collectif sont décrits dans cet article</p>

**ANNEXE 3 : Résumé du contenu des procédures  
du Code de la Santé Publique relatives à l'habitat**

## **RÉSUMÉ DU CONTENU DES PROCÉDURES DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE RELATIVES À L'HABITAT**

### ❖ Procédure L1331-26 et sq :

Quand un immeuble constitue soit par lui-même, soit dans les conditions dans lesquelles il est occupé, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, une enquête d'insalubrité est réalisée par la DDASS ou le SCHS, en général suite à une plainte des occupants.

La loi ne définit pas de délai particulier pour établir le rapport d'insalubrité.

L'auteur de l'enquête adresse un rapport motivé de visite au Préfet qui invite le CDH à donner son avis sur la réalité et les causes de l'insalubrité, ainsi que les mesures propres à y remédier (art. L1331-26). Le CDH a un délai de 2 mois pour se prononcer.

Le Préfet invite alors le propriétaire, tel qu'il figure à la conservation des hypothèques, à prendre connaissance du dossier et à émettre des observations, au moins 30 jours avant la tenue du CDH (art. 1331-27). Il invite également le CDH à donner son avis dans un délais de 2 mois.

Dans le mois qui suit le CDH, un arrêté préfectoral est pris au titre du CSP. Celui-ci reprend l'avis du CDH et peut conclure :

- soit à une insalubrité irrémédiable (art. L1331-28) : le Préfet prononce dans un délai d'1 mois l'interdiction définitive d'utiliser les lieux, cette interdiction étant applicable dans un délai défini par le Préfet. Ce délai est inférieur à 6 mois.
- soit à une insalubrité remédiable. Il y a alors obligation pour le propriétaire de réaliser une série de travaux mentionnés par l'arrêté de faire cesser l'insalubrité. Cet arrêté est pris dans un délai d'1 mois après l'avis du CDH.

Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement des occupants tant que l'arrêté d'insalubrité demeure (art. L1331-31).

L'arrêté d'insalubrité est transmis :

- au maire,
- au Président de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale),
- au Procureur de la République,
- aux organismes payeurs des allocations de logements,
- aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

A la diligence du Préfet et aux frais du propriétaire, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés (art. L1331-28-1).

Par ailleurs, le Préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits. Cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans les délais définis par le CDH, le maire ou le Préfet peut procéder, au moins 2 mois après mise en demeure, à l'exécution d'office des travaux (art. 1331-28).

### ❖ Procédure L1331-23 :

Le but de cette procédure est de :

- limiter un périmètre par arrêté préfectoral qui vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux pour chacun des immeubles qu'il désigne,
- permettre l'expropriation des terrains et immeubles concernés par un RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

La protection pour les occupants est identique à la procédure L1331-26.

Cette procédure s'applique par exemple à la résorption des bidonvilles ou autres locaux impropres à l'habitations.

### ❖ Procédure L1311-4 :

Selon cet article, en « cas d'urgence », c'est-à-dire en cas d'épidémies ou d'un autre danger imminent pour la santé publique, le Préfet peut ordonner l'exécution immédiate des mesures prescrites par les règlements sanitaires (pour problèmes de maladie transmissible, de salubrité de l'habitat, d'adduction d'eau potable,

d'alimentation, problèmes liés à des activités non ICPE, au bruit). L'urgence doit être constatée par un arrêté du maire ou, à son défaut, par un arrêté du Préfet.

L'intérêt de cette procédure est d'ordonner dans un délai très court des mesures conservatoires prescrites par les règlements sanitaires propres à faire cesser un danger pour la santé publique.

Par ailleurs, le Préfet peut, si la prise de décision est dûment motivée, agir seul (« tous droits réservés »), sans l'autorisation du Juge des référés, pour exécution des travaux d'office ou pour pénétrer dans un lieu privé.

❖ Procédure L1336-3 :

Le fait de mettre à disposition aux fins d'habitations des caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et de ne pas déférer dans le délai d'1 mois à la mise en demeure du Préfet de mettre fin à cette situation est puni des peines édictées par l'article L1336-4, à savoir d'un emprisonnement de 2 ans et d'une amende de 75 000 €.

❖ Procédure L1331-24 :

Le Préfet peut, après avis du CDH, faire injonction à toute personne mettant à disposition des locaux ou installations qui, même en l'absence d'insalubrité, présentent un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de leur densité d'occupation ou de l'utilisation qui en est faite, d'avoir à rendre l'utilisation de ces locaux ou installations conformes aux prescriptions de son arrêté. S'il n'est pas satisfait à cette injonction dans le délai fixé, le Préfet peut prendre, aux frais de l'intéressé, toutes mesures destinées à satisfaire aux prescriptions dudit arrêté.

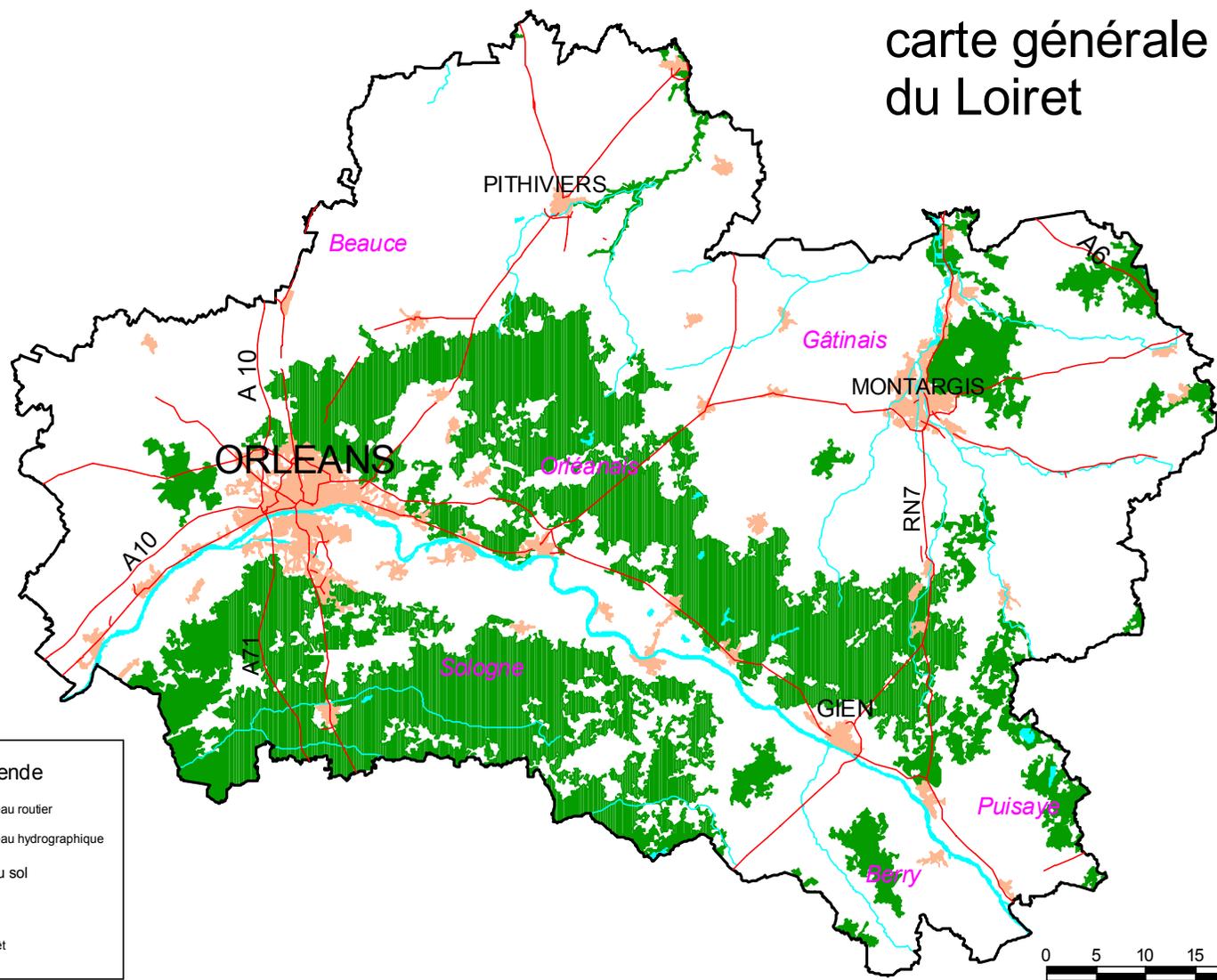
La sur-occupation de locaux entre dans le cadre de cette procédure, de même que des locaux inaptes à l'habitation (ancien atelier, par exemple). Cette procédure prend en compte la notion de sécurité en plus de la santé.

L'évaluation du surpeuplement se fait à partir des références seuils du CSS (règles d'attribution des allocations logement), article R831-13-1, à savoir : 9 m<sup>2</sup> pour une personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour un couple et 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire. Si le propriétaire a loué sciemment un logement en sur-occupation, il convient alors d'appliquer avec rigueur la présente procédure.

Enfin, le relogement des personnes n'est pas à la charge du propriétaire, selon cette procédure.

**ANNEXE 4 : Carte générale, cartes des cantons et  
des communes du Loiret**

# carte générale du Loiret



**légende**

- réseau routier
- réseau hydrographique

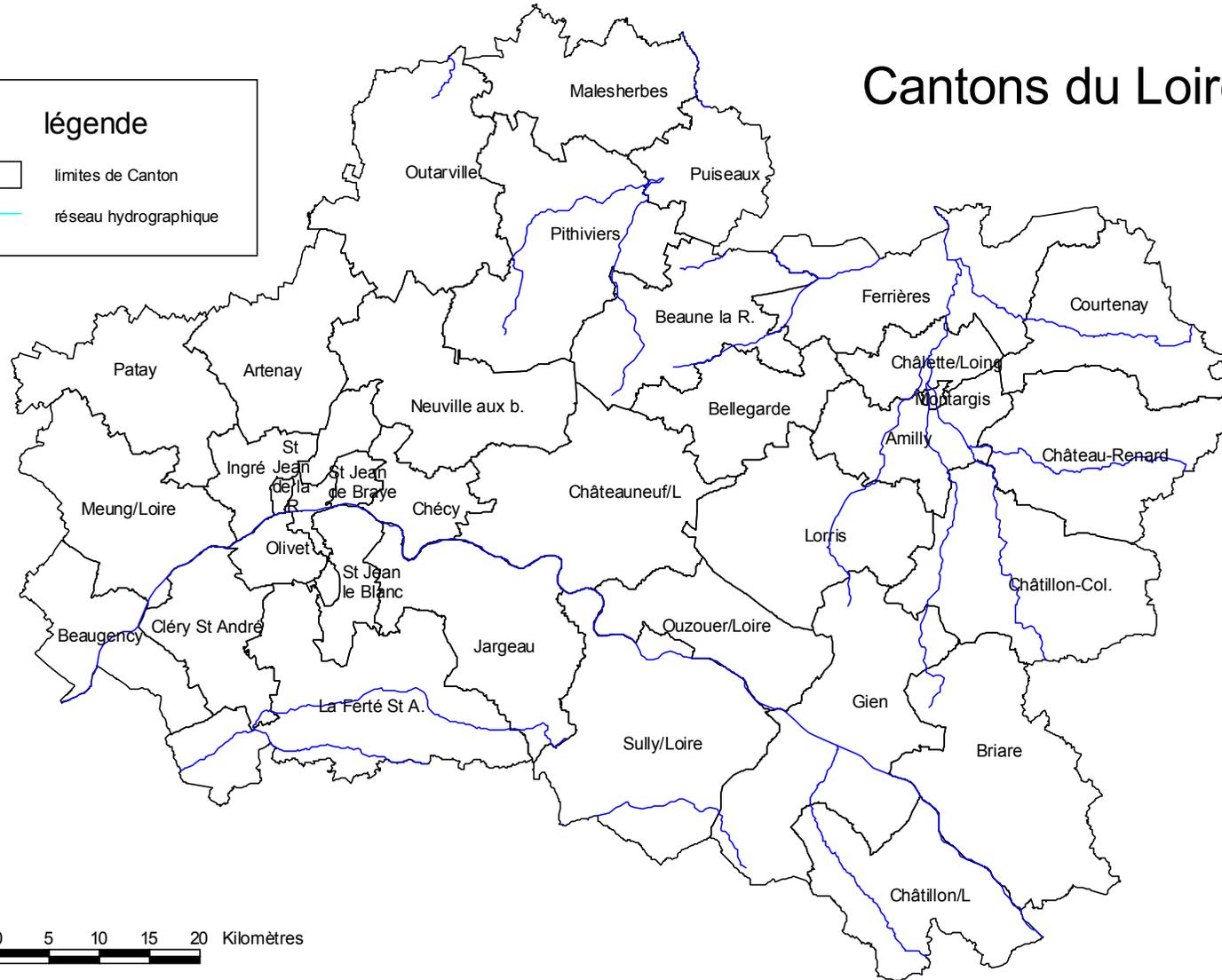
occupation du sol

- Bâti
- Eau
- Forêt

# Cantons du Loiret

## légende

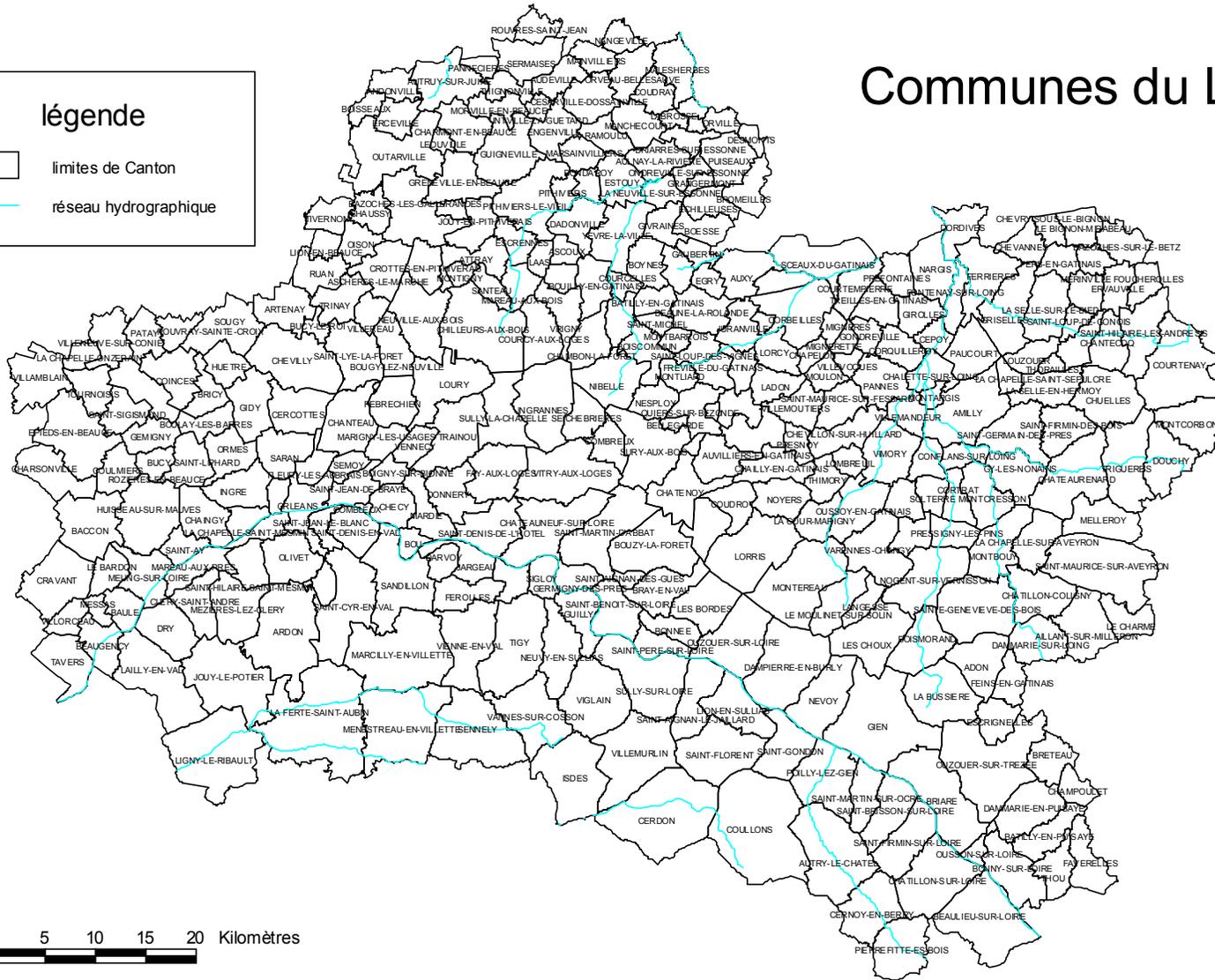
- limites de Canton
- réseau hydrographique



# Communes du Loiret

**légende**

- limites de Canton
- réseau hydrographique



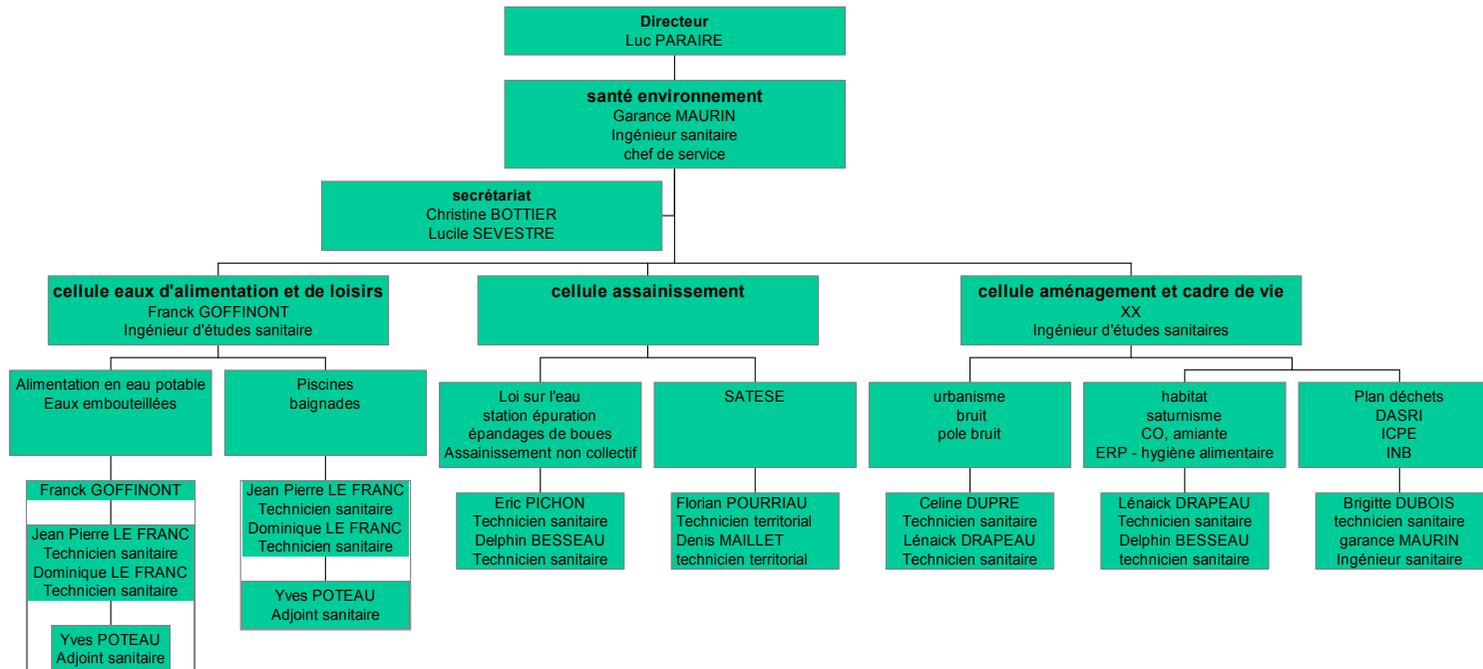
0 5 10 15 20 Kilomètres



**ANNEXE 5 : Présentation du service SE de la DDASS  
du Loiret : organigramme et rapport d'activités 2003**

# DDASS DU LOIRET

## SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT



Mai 2004 (valable jusqu'au départ du SATESE en juillet 2004)

<b>SERVICE SANTÉ ENVIRONNEMENT</b> <b>RAPPORT D'ACTIVITÉ 2003</b>
--

Le service reste pour l'année 2003 marqué par une forte vacance en effectif technique (25% de vacance dont 33% pour la catégorie A), malgré le retour du chef de service et d'une secrétaire.

L'année 2003 a été le début d'un travail important, régionalisé, d'analyse et de réflexion sur l'organisation et les missions des services santé environnement des DDASS. Ce travail a abouti à la réalisation d'un plan d'action régional en santé environnement (PRASE), qui amènera le service à redéfinir ses priorités d'actions et à planifier sur 5 ans ses interventions stratégiques sur 12 thèmes d'action.

#### **Cellule eaux d'alimentation et de loisirs (5 agents, 4.8 ETP)**

En matière d'eau potable, un total de 2270 prélèvements a été réalisé par la ddass, le SCHS d'Orléans et le laboratoire départemental (LDA), représentant 70% du contrôle sanitaire réglementaire. Si la sécheresse du mois d'août a très peu touché les forages de production d'eau potable, la crue de la Loire de décembre a provoqué des ruptures de distribution d'eau dans plusieurs communes. Le nouveau contrôle sanitaire d'eau de consommation préparé fin 2003 est effectif dès à présent (arrêté préfectoral en cours). Par ailleurs, la sous-traitance d'une partie des prélèvements d'eau potable au LDA est effective depuis juillet 2003. Une convention est en cours de signature. Le rapport triennal sur l'AEP pour le compte de l'union européenne a également été fait.

Légionelles : une enquête nationale est intervenue le dernier trimestre 2003 auprès des établissements de santé du Loiret, pour connaître la mise en œuvre des mesures de prévention. Cela va aboutir en 2004 à la programmation. Une étude de recensement des tours aérorefrigérantes non soumises à autorisation au titre de la législation ICPE a également été lancée fin 2003. Les conclusions seront connues d'ici juin 2004.

#### **Cellule assainissement collectif (4 agents dont 2 fonctionnaires territoriaux, 4 ETP)**

SATESE : l'année 2003 s'est marquée par le lancement du transfert de cette activité vers les services du conseil général. Celui-ci étant favorable, l'effectivité de ce transfert est prévue pour mi 2004. Un accompagnement de la DDASS est bien sûr envisagé.

Police de l'eau : un bilan complet de l'application de la réglementation boues a été réalisé en 2003 pour le département. La mise à jour va se poursuivre en 2004. Par ailleurs, 27 dossiers d'assainissement collectif et boues ont été instruits ; la finalisation des arrêtés préfectoraux d'objectifs de réduction de flux a été poursuivie en lien avec la MISE.

#### **Cellule cadre de vie (4 agents, 3.7 ETP en 2003, un départ en retraite en 2004)**

Saturnisme : 1081 états des risques d'accessibilité au plomb (ERAP) ont été traités par le service d'avril à décembre, avec l'utilisation du logiciel saturnat. La hiérarchisation de ces dossiers en fonction de leur degré de dangerosité a permis de cibler 300 dossiers prioritaires sur lesquels 49 demandes de diagnostic ont été faites auprès de la DDE. 3 cas de saturnisme infantile ont été signalés en 2003 à la ddass. Des enquêtes environnementales ont été réalisées au domicile de ces enfants, afin de rechercher les sources d'exposition.

Pôle de compétence bruit : La formation conjointe avec le CNFPT des agents territoriaux en charge du traitement des plaintes de bruit de voisinage s'est poursuivie, avec 2 sessions de formations. Par ailleurs en 2003 a été lancée la campagne de sensibilisation aux risques auditifs dans 3 collèges. Cette action se poursuivra en 2004.

ERSEI et ICPE : la démarche de sensibilisation des partenaires et pétitionnaires sur la méthodologie d'évaluation des risques sanitaires dans les études d'impact (ERSEI) s'est poursuivie en 2003 : présentation en CDH en mars, journée de sensibilisation commune DDASS/DRASS/DRIRE/DDSV en octobre auprès des bureaux d'études. 50 dossiers ont été soumis à l'avis de la DDASS.

**ANNEXE 6 : Plan Régional d'Action en Santé  
Environnement (PRASE) – Région Centre**

**fiches-actions “lutte contre l’habitat insalubre” et “logement décent et  
transfert des plaintes relevant du RSD”**

Dans les fiches suivantes, figurent :

- ❖ en caractères soulignés, les éléments justifiant ou mentionnant la mise en place d'une procédure « insalubrité »,
- ❖ en caractères soulignés et en italique, les éléments justifiant les remarques du chapitre 6 (conclusion) sur l'objectif du transfert des plaintes relevant du RSD aux maires

## FICHE n° III-3 : lutte contre l'habitat insalubre

### I Constat local

Les principales difficultés locales rencontrées par les services sont les suivantes :

- un niveau d'implication variable selon les départements, mais globalement insuffisant,
- des difficultés techniques et administratives, du fait notamment d'une absence de cadre méthodologique formalisé,
- des situations sociales souvent très dégradées,
- de réelles difficultés lorsque le relogement s'impose,
- des difficultés juridiques pour l'exécution de travaux d'office en situation de carence du bailleur,
- enfin, l'ampleur réelle du phénomène d'insalubrité et la méconnaissance du nombre de situations potentielles,
- une dizaine d'arrêtés d'insalubrité en 2002 pour l'ensemble des DDASS de la région.

### II Orientations nationales

Prévenir et réduire les risques sanitaires liés à la qualité des habitats (air intérieur, CO, radon, plomb...)

### III Objectifs locaux

Permettre une prise en charge opérationnelle des situations d'insalubrité signalées à la DDASS,  
Faire prévaloir cette problématique (en inventoriant notamment les situations à risques) dans les instances auxquelles la DDASS participe pour l'élaboration de plans d'action concernant le logement (PDALPD),  
Intégrer les différents facteurs liés à la qualité de l'habitat (CO, amiante, plomb...).

### IV Actions à mener

- identifier et décliner une stratégie d'action pertinente avec les partenaires locaux et s'accorder sur les conditions de sa mise en œuvre (externaliser les enquêtes techniques préalables à la déclaration d'insalubrité et les financer sur crédits DDE, rédiger une fiche-type de procédure d'insalubrité et mutualiser les expériences : consultation et inscription au fichier des hypothèques, modèle d'arrêté préfectoral d'insalubrité....),
- évaluer le parc de logements potentiellement insalubres par l'utilisation des outils disponibles (fichier FILOCOM notamment),
- inventorier les solutions à mobiliser pour le relogement temporaire ou définitif des occupants lorsqu'il s'avère nécessaire,
- identifier les besoins de formation.

### V Moyens à mettre en œuvre

- constituer un groupe de travail régional associant les personnels santé-environnement en charge de ces dossiers et, ponctuellement, des représentants du pôle social,
- constituer un groupe de travail départemental associant les partenaires locaux (DDASS, DDE, préfecture.....),
- mise en place des formations identifiées,
- moyens humains 2002 : 1,12 ETP
- moyens humains 2008 : 3,28 ETP

### VI Conditions de mise en œuvre

- maîtriser le contexte législatif et réglementaire (loi SRU, circulaires),
- s'accorder sur les rôles respectifs et obtenir l'adhésion des partenaires au projet (DDE, service logement de la préfecture, service social départemental notamment),
- disposer de moyens humains suffisants.

### VII Acteurs et partenaires

Pilote : DDASS agents en charge de la gestion des dossiers d'habitat insalubre + agents du pôle social  
Participation à la coordination : DRASS  
Partenaires : DDE (service logement), préfecture (service logement), ADIL, PACT.  
Service social du conseil général (?)

## VIII Échéances

### 2004 :

- élaborer la fiche de procédure d'une déclaration d'insalubrité, incluant les modalités pratiques d'interrogation du service des hypothèques et de publication d'un arrêté,
- élaborer un modèle d'arrêté préfectoral de déclaration d'insalubrité,
- arrêter la stratégie d'action et la présenter aux partenaires locaux.

### 2005

- participer à l'élaboration du cahier des charges pour la consultation des prestataires chargés des enquêtes préalables à la déclaration d'insalubrité,
- choix des prestataires par la DDE,
- mise en œuvre effective.

## IX Indicateurs

1. Nombre de dossiers reçus justifiant d'une procédure d'insalubrité
2. Nombre total d'enquêtes "habitat insalubre" réalisées par la DDASS/mairie (1 visite = 1 enquête)
3. Nombre d'enquêtes confiées à un prestataire
4. Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris
5. Nombre d'arrêtés de levée d'insalubrité pris
6. Nombre de dossiers ayant donné lieu à des travaux d'office

**FICHE n° III-5 : logement décent et transfert des plaintes relevant du règlement sanitaire départemental (RSD)**

**I Constat local**

- de très nombreuses réclamations reçues par les DDASS relèvent de la compétence du maire au titre des pouvoirs de police qui lui sont confiés par le code général des collectivités territoriales (art. L. 2212-2 notamment). Le maire est également chargé de l'application du règlement sanitaire départemental sur le territoire de sa commune,
- de nombreuses affaires mettant en cause la qualité de l'habitat, mais relevant du décret "logement décent" et non de l'insalubrité, sont signalées à la DDASS, généralement par les locataires,
- à titre indicatif, pour l'année 2002, les services de la région ont reçu près de 350 courriers concernant ce domaine.

*Dans l'objectif d'un désengagement de la DDASS vis-à-vis de ces deux types de situation, il est nécessaire d'élaborer une stratégie permettant à l'administration de ne plus prendre en charge de tels dossiers, en orientant les usagers vers le bon interlocuteur et/ou en les informant des moyens juridiques à leur disposition et des procédures à suivre.*

**II Orientations nationales**

Ces missions sont exclues de la liste des actions à conduire par les DDASS en santé environnementale. Il convient donc de définir les conditions pratiques de leur transfert à court terme.

**III Objectifs locaux**

En l'absence de mesure d'accompagnement, le désengagement des services sera perçu de manière très négative tant de la part des élus que des usagers. Il apparaît donc nécessaire d'élaborer une stratégie commune et d'identifier clairement les motifs et les arguments juridiques justifiant ce désengagement.

**IV Actions à mener**

Après avoir examiné les pratiques actuelles des services et s'être accordé sur l'objectif à atteindre, il y aura lieu :

- de structurer l'argumentaire concernant la compétence du maire,
- de prévoir les modalités d'information des maires sur le fait que la DDASS n'a pas compétence pour traiter ces affaires,
- *d'élaborer éventuellement un recueil de procédure permettant aux maires de prendre en charge ces dossiers,*

Pour ce qui concerne les questions d'habitat ne relevant pas de l'insalubrité, les possibilités offertes aux locataires par le décret "logement décent" sont à préconiser, ces affaires relevant des conditions d'exécution d'un contrat de location.

Toutefois, au-delà de la seule référence au décret, l'administration pourrait communiquer au plaignant des fiches de procédure lui permettant de faire valoir ses droits. Elles exposeraient notamment le contexte du décret, les obligations du propriétaire, les procédures à suivre (modalités pratiques de saisine du juge d'instance notamment).

**V Moyens à mettre en œuvre**

Constitution d'un groupe de travail régional associant les agents des DDASS en charge de ces dossiers et des représentants de la DRASS.

**VI Conditions de mise en œuvre**

Disposer de l'expertise juridique suffisante pour élaborer les argumentaires et les documents d'information.

moyens humains 2002 : 1,05 ETP

moyens humains 2008 : 0,72 ETP

## VII Acteurs et partenaires

**Pilote : DDASS**

**Participation à la coordination : DRASS**

**Partenaires** : conciliateurs de justice, bureau de l'environnement de la préfecture, greffe d'un tribunal d'instance, association pour l'amélioration du logement (PACT, ADIL....), association départementale des maires.

## VIII Échéances

### 2004 / 2005

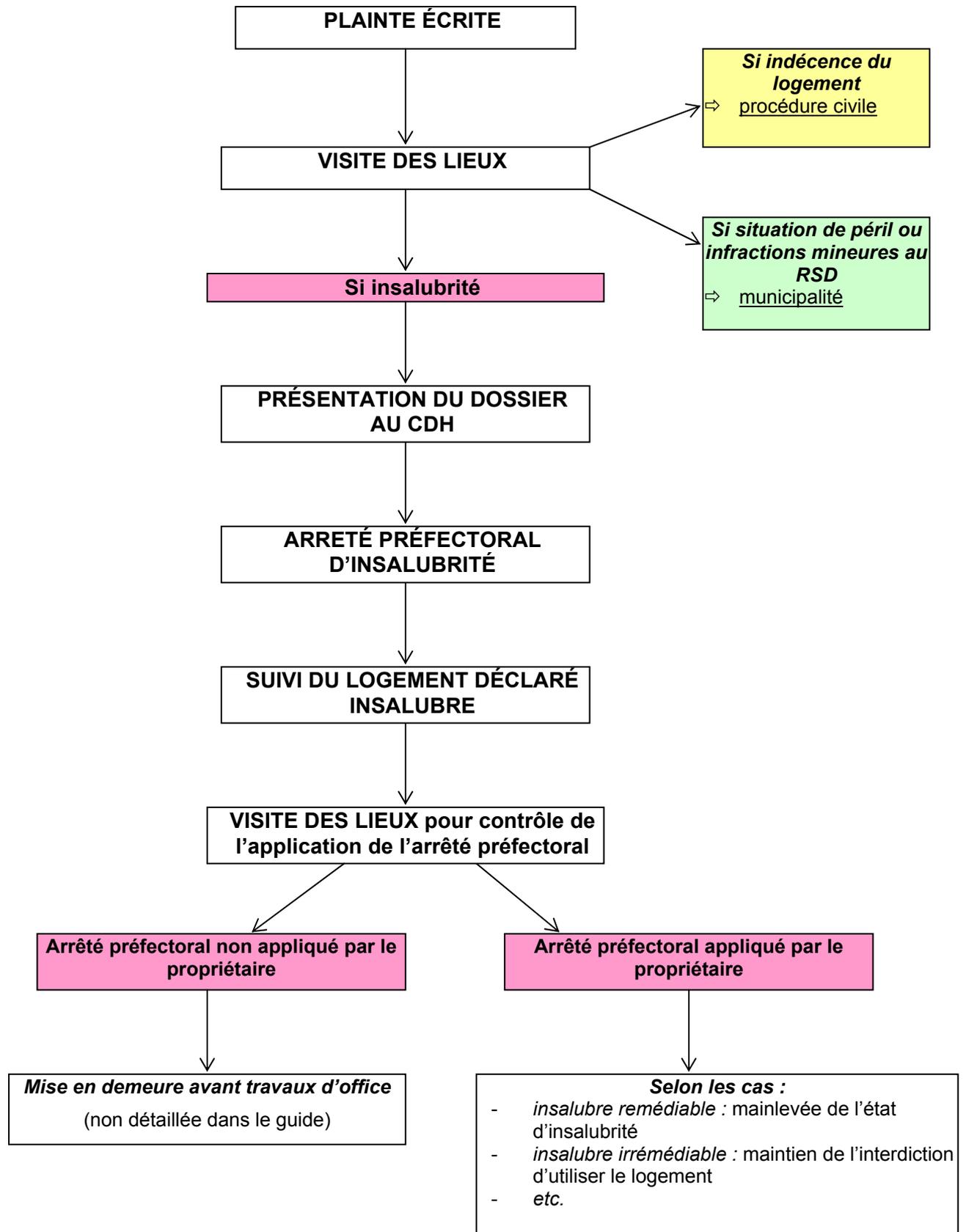
- élaborer l'argumentaire concernant la compétence du maire pour les affaires relevant du CGCT et du RSD,
- arrêter les modalités d'information des maires,
- rédiger une fiche explicative des dispositions du décret sur le logement décent,
- rédiger une note explicative destinée à faire connaître à un usager les modalités de mise en œuvre des dispositions du décret,
- élaborer les courriers-types suivants : lettre du locataire à son propriétaire se référant aux dispositions du décret, lettre de saisine du juge d'instance par le locataire.

## IX Indicateurs

1. Nombre de dossiers reçus (hors procédure d'insalubrité) concernant le logement décent et le RSD (hors logement décent)
2. Nombre d'enquêtes DDASS (avec ou sans la mairie) concernant le logement décent et le RSD (hors logement décent)
3. Nombre de dossiers transmis aux mairies pour suite à donner concernant le logement décent et le RSD (hors logement décent)
4. Nombre d'enquêtes confiées à un prestataire,
5. Nombre de réponses écrites apportées par la DDASS aux usagers concernant le logement décent et le RSD (hors logement décent)

**ANNEXE 7 : Logigramme général de la procédure  
L 1331-26 et *sq* du CSP**

# LOGIGRAMME GÉNÉRAL DE LA PROCÉDURE



## **ANNEXE 8 : Exemples de courrier**

***Modèle A03 (réponse à une plainte relevant des obligations locataires/bailleur) incluant des fiches sur :***

- ***l'entretien des logements : les devoirs des propriétaires et des locataires***
- ***les caractéristiques du logement décent***
- ***la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives***

***Modèle C03 (courrier de transmission du rapport DDASS motivant l'insalubrité) incluant les fiches de recueil d'observation du propriétaire et du locataire***

Service **SANTÉ ENVIRONNEMENT**  
Suivi du dossier : **Lénaïck DRAPEAU**  
Tel. : 02.38.42.42.58  
Courriel : lenaick.drapeau@sante.gouv.fr

Le Directeur Départemental des  
Affaires Sanitaires et Sociales

à

*(nom et adresse des plaignants)*

Orléans, le

**OBJET :** votre réclamation reçue le *(date du cachet de la DDASS)* à l'encontre de votre propriétaire relative à votre logement

**N/ REF/ :**

**P/ J/ :** - documents concernant l'entretien des logements, les caractéristiques du logement décent et la liste des réparations dites « locatives »

Par lettre en date du *(date de la réclamation)*, vous avez saisi mes services quant à l'état de votre logement situé *(adresse logement)* que vous occupez en qualité de locataire.

En réponse, mes services ont l'honneur de vous informer qu'en application des dispositions du Code Civil, le bailleur d'un local d'habitation est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir son bien en état de servir à l'usage pour lequel il est loué.

Par ailleurs, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent définit les paramètres de décence applicables à tout logement mis en location tant sous l'angle de la sécurité physique et de la santé des locataires que sous l'angle des éléments d'équipement et de confort. Cette décence qui concerne les relations contractuelles existant dans le cadre de la location entre le bailleur et le locataire d'un logement, devient désormais un des éléments déterminants des rapports locatifs.

Il vous appartient, en premier lieu, de rappeler à votre propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, ses obligations qui découlent du contrat de location pour faire exécuter les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués, en lui donnant également un délai raisonnable pour réagir et vous faire connaître ses intentions ou pour remédier aux inconvénients signalés et ainsi régler ce problème à l'amiable.

Concernant les litiges relatifs à une obligation de faire entre bailleur et locataire et dans l'hypothèse où aucun arrangement à l'amiable n'est envisageable, vous avez la possibilité :

- de contacter l'ADIL (Agence Départementale Information Logement - Tél. : 02.38.62.47.07), pouvant vous aider dans le traitement amiable de votre litige vous opposant à votre propriétaire,

- de saisir la commission départementale de conciliation (Tel. : 02.38.52.48.25). Le secrétariat de cette commission est assuré par la Direction Départementale de l'Équipement. Son rôle a pour objet de concilier " les parties en litige " en leur offrant la possibilité de se rencontrer et de rechercher ensemble une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge du contrat,
- de saisir le juge du contrat (au Tribunal d'Instance) qui appréciera notamment l'éventuel défaut de décence de votre logement.

Toutefois, si parmi les désordres que vous avez constatés, certains concernent les règles minimales sanitaires (figurant dans le Règlement Sanitaire Départemental), vous pouvez saisir le maire de votre commune, également chargé de l'application des règles d'hygiène sur sa commune au titre notamment de ses pouvoirs de police. Celle-ci s'exerce par des injonctions adressées au propriétaire, selon la nature des désordres, et permet d'éviter l'aggravation de l'état du logement et son basculement éventuel dans l'insalubrité.

Si vous estimez que cette situation peut engendrer un réel risque pour la santé des occupants, il conviendrait alors de nous saisir à nouveau en nous transmettant par courrier :

- la copie des courriers ayant été émis au cours de cette affaire,
- la copie du contrat de location et de l'état des lieux d'entrée,
- tout élément pouvant renseigner mes services sur le litige qui vous oppose à votre propriétaire,
- tout document permettant de montrer des atteintes à la santé.

Après étude de ces documents, mes services prendront éventuellement contact avec vous pour convenir, si nécessaire, d'un rendez-vous sur place afin d'instruire votre réclamation et déterminer l'étendue des désordres occasionnés par l'état du logement que vous occupez.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Directeur  
L'Ingénieur Sanitaire

Garance MAURIN

Copie pour information à :

- Mairie de (*nom de la commune*)

## ENTRETIEN D'UN LOGEMENT

**Les propriétaires et les occupants d'un immeuble sont tenus d'assurer dans le cadre de leurs obligations respectives un entretien satisfaisant des bâtiments et de leurs abords.**

**Cette fiche d'information reprend les points principaux de la réglementation liée à l'entretien d'un logement. Elle n'exclut pas les autres devoirs et obligations de chacun, propres à tout contrat de location (bail, loyers, dépôts de garantie, etc.).**

### LE PROPRIETAIRE DOIT :

- délivrer un logement et ses équipements en bon état d'usage et de réparation,
- remettre un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation,
- effectuer à ses frais les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en bon état et à l'entretien des locaux loués.

Le propriétaire a en charge tous les travaux qui ne sont pas mentionnés sur la liste des réparations locatives qui, elles, incombent au locataire. Toutefois, les parties peuvent convenir, par clause expresse annexée au bail, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause prévoit la durée de cette imputation, et en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Une telle clause n'est valable que pour les logements qui répondent aux normes minimales de confort et d'habitabilité.

### LE LOCATAIRE DOIT :

- maintenir les lieux en bon état et les restituer tels qu'ils étaient lors de l'état des lieux,
- prendre en charge les travaux d'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat de location ainsi que les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- laisser exécuter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,
- avoir un mode de vie n'entraînant pas de dégradation de l'immeuble ou la création de conditions d'occupation contraires à la santé,
- ne pas transformer les locaux loués sans l'avis préalable du propriétaire.

### QUELQUES REFERENCES DE TEXTES REGLEMENTAIRES :

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- Titre II du Règlement Sanitaire Départementale relatif aux locaux d'habitation et assimilés
- Code Civil, notamment ses articles 1719 et suivants et 1728 et suivants

### ADRESSES UTILES

- la mairie de votre commune
- *insalubrité des logements* : DDASS – Service Santé-Environnement – Cité administrative Coligny 131, faubourg Bannier 45042 Orléans cédex – tél : 02 38 42 42 53
- *informations locataires* :
  - . ADIL – rue de l'Université 45000 Orléans – tél : 02 38 62 47 07
  - . Commission départementale de conciliation – DDE – Cité administrative Coligny 131, faubourg Bannier 45042 Orléans cédex – tél : 02 38 52 46 46
- *aides à l'amélioration du logement* : Délégation Départementale de l'ANAH – DDE – Cité administrative Coligny 131, faubourg Bannier 45042 Orléans cédex – tél : 02 38 52 46 46
- *aspects sociaux* : Conseil Général – Direction de la solidarité départementale – 3, rue Châteaubriant 45100 Orléans la Source – tél : 02 38 25 46 31
- *pour savoir plus sur vos droits* : Tribunaux d'Instance d'Orléans (tél : 02 38 74 58 34), de Pithiviers (tél : 02 38 30 03 99), de Montargis (tél : 02 38 85 24 42) ou de Gien (02 38 67 27 96)

## **CARACTERISTIQUES D'UN LOGEMENT DECENT** (extraits du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent)

Le logement décent doit satisfaire aux conditions suivantes :

- **Il doit disposer au moins d'une pièce principale comportant :**
  1. soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond au moins égale à 2,20 m ;
  2. soit un volume habitable au moins égale à 20 m<sup>3</sup>.
  
- **Au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires, le logement décent doit avoir les caractéristiques suivantes :**
  1. il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et 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 ;
  2. 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 ;
  3. 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 physiques des locataires ;
  4. 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 ;
  5. 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 ;
  6. les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1 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.
  
- **Au regard des éléments d'équipement et de confort, le logement décent doit comporter :**
  1. une installation permettant un chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion, adaptée aux caractéristiques du logement ;
  2. une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
  3. des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
  4. une cuisine ou un coin cuisine aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation d'eaux usées ;
  5. une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.  
L'installation sanitaire d'un logement muni d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
  6. 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.

*La décence concerne notamment les relations contractuelles existant dans le cadre de la location entre le bailleur et le locataire d'un logement. Elle s'apprécie par rapport à la conformité du logement aux caractéristiques minimales de configuration et d'équipement fixées par le présent décret. Tout litige entre le locataire et le bailleur portant sur la décence du logement relève du juge du contrat de location (le juge d'instance).*

*Le logement décent ne doit pas être confondu avec le logement insalubre. Un logement non décent n'est pas nécessairement insalubre.*

## **LISTE DES REPARATIONS AYANT LE CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES**

(extraits du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986)

### **1. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif :**

- *Les jardins privatifs* : entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines : taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage,
- *Auvents, terrasses et marquises* : enlèvement de la mousse et des autres végétaux,
- *Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières* : dégorgement des conduites.

### **2. Ouvertures intérieures et extérieures :**

- *Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres* : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes,
- *Vitrages* : réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées,
- *Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies* : graissage ; remplacement notamment des cordes, poulies ou de quelques lames,
- *Serrures et verrou de sécurité* : graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées,
- *Grilles* : nettoyage et graissage ; remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

### **3. Parties intérieures :**

- *Plafonds, murs intérieurs et cloisons* : maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisserie ; remise en place ou remplacement de quelques éléments de matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension ou l'emplacement de ceux-ci,
- *Parquets, moquettes et autres revêtements de sol* : encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol notamment en cas de tâches et de trous,
- *Placards et menuiserie telles que plinthes, baguettes et moulures* : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparations de leur fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

### **4. Installations de plomberie :**

- *Canalisations d'eau* : dégorgement ; remplacement notamment des joints et des colliers,
- *Canalisations de gaz* : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement,
- *Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance* : vidange,
- *Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie* : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau,
- *Eviers et appareils sanitaires* : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

### **5. Equipements d'installations d'électricité :**

*Remplacement* des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

### **6. Autres équipements mentionnés au contrat de location :**

- *entretien courant et menus réparations des appareils* tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement de l'air, antennes individuelles de radio-diffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs,
- *menues réparations* nécessitées par la dépose des bourrelets,
- *graissage et remplacement* des joints des vidoirs,
- *ramonage* des conduits d'évacuation des fumées.

Orléans, le

Service **SANTÉ ENVIRONNEMENT**  
Suivi du dossier : LÉNAÏCK DRAPEAU  
Tel. : 02.38.42.42.58  
Courriel : lenaick.drapeau@sante.gouv.fr

**NOTE**  
**Pour Monsieur le Préfet de la Région Centre**  
**Préfet du Loiret**

**Bureau de l'environnement et du cadre de vie**  
**A l'attention de Madame SEGURA**

Sous couvert de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales

-----

**OBJET** : Procédure d'insalubrité au regard du Code de la Santé Publique

**N/ REF/** :

**P/ J/** : - rapport d'enquête (2 ex.)

- fiche de recueil des observations des propriétaires et locataires

Suite à une réclamation de (*nom plaignant*) sis (*adresse plaignant*), à l'encontre de son propriétaire pour l'état de son habitation, mes services ont réalisé le (*date enquête*) une enquête au sein de l'habitation en présence de (*liste des personnes présentes*).

Il apparaît que cette habitation relève d'une procédure d'insalubrité au regard des articles 1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Vous trouverez sous ce pli, pour inscription à l'ordre du jour du Conseil Départemental d'Hygiène du (*date*), le rapport d'enquête, dont l'un des deux exemplaires est à transmettre à la mairie de (*nom commune*).

Mes services attirent votre attention sur le fait que, conformément à l'article L.1331-27 du Code de la Santé Publique, le(s) propriétaire(s) et le(s) locataire(s) doivent être informés par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) de la date de la tenue du CDH, ainsi que de la mise à disposition du rapport d'enquête en mairie et en Préfecture, **au moins 30 jours** avant la date de réunion du CDH (ce qui implique que les courriers par LRAR sont à expédier 45 jours avant cette réunion). Le(s) propriétaire(s) et le(s) locataire(s) ont la possibilité d'être présents à cette séance du CDH.

Par ailleurs, mes services vous joignent également une fiche de recueil des observations éventuelles de(s) propriétaire(s) et de(s) locataire(s), que ceux-ci vous retourneront renseignée dans le cas où le dossier serait consulté.

Pour le Directeur,  
L'Ingénieur Sanitaire

Garance MAURIN



**Feuille à joindre en 1 exemplaire à  
chaque exemplaire de rapport  
d'enquête envoyé**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté-Egalité-Fraternité

**PREFECTURE DU LOIRET**

---

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Service : Santé-Environnement  
Dossier suivi par

**Objet :**  
**Commune de**

**Etat sanitaire du logement sis**

**Occupé par**

**Propriété de**

Ce dossier est à votre disposition, propriétaire(s) et occupant(s) régulier(s) pour informations.

Pour chaque consultation, vous voudrez bien remplir la " fiche " jointe.

Je vous informe que vous ne pouvez pas faire de photocopies du dossier mais que vous pouvez le copier à la main en tout ou partie.



**Feuille à joindre en 2 exemplaires  
à chaque exemplaire de rapport  
d'enquête envoyé**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté-Egalité-Fraternité

**PREFECTURE DU LOIRET**

---

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Service : Santé-Environnement  
Dossier suivi par

**Objet** : HABITAT INSALUBRE (fiche à retourner à la Préfecture du Loiret une fois renseignée)

Je soussigné(e),

demeurant :

déclare avoir pris connaissance le :

des pièces constituant le dossier "habitat insalubre" relatif à l'insalubrité des  
locaux  
sis :

Dont je suis : PROPRIETAIRE - LOCATAIRE – AUTRE : préciser :

**OBSERVATIONS :**

Fait à ....., Le.....

NB : la présente fiche sera jointe au dossier présenté devant les membres du Conseil Départemental d'Hygiène

**ANNEXE 9 : Exemple d'une grille d'enquête :  
la grille "Habitat-Logement"**



## Enquête Habitat - Logement

Date d'enquête :

Enquête réalisée par :

Personnes présentes :

Adresse du logement  
(n° d'appart., étage...) :

Vacant :  oui  non

Parcelle Cadastre :

Année de construction :

Coordonnées du locataire  
éventuel :   
Tel :

Coordonnées du propriétaire :   
Tel :

Gérant ou syndic :   
Tel :

<u>Informations Diverses</u>	<i>Identité des personnes (adultes et mineurs) vivants dans le foyer et âge des enfants :</i>		
	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
	Loyer mensuel :	<input style="width: 80%;" type="text"/>	Contrat de location : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
	Suivi social de la famille :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
	Organisme versant des prestations sociales :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
	Date d'entrée dans le logement :	<input style="width: 80%;" type="text"/>	Date du bail : <input style="width: 80%;" type="text"/>
Divers :	<input style="width: 100%;" type="text"/>		

<b>Renseignements généraux sur le logement :</b>	<i>Composition et organisation de l'appartement (croquis) :</i>			
	<i>Nombre de niveaux :</i>		<i>Superficie habitable :</i>	
	<i>Mode d'alim. en eau potable (réseau public, privé, déclaration, débit...) :</i>		<i>Alim. en eau chaude :</i> <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
	<i>Mode d'assainissement des eaux usées et conformité de l'installation :</i>			
	<i>Réseau électrique (état général...)</i>			
	<i>Mode de chauffage (contrat de maintenance, certificat de ramonage, conformité, facture EDF...)</i>			
	<i>Equipement gaz (type et état de l'équipement)</i>			
	<i>Entretien et propreté de l'appartement :</i>			

<b>Type de pièce : toilette</b>	<i>Si toilette collectif :</i>		Nombre de personnes desservies		
			Distance max. desservie		
			A l'abri du gel <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
	<i>Si toilette privatif</i>		Situation des toilettes (communication avec cuisine) <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>				<i>Tx d'éclairément</i>
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
	<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
	<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...) :</i>				

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>	
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>	
	<i>Dimensions, surface, protection chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairage</i>
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>			
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>			
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>			
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>			
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>			
<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...) :</i>				

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>	
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>	
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairage</i>
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>			
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>			
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>			
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>			
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>			
<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...) :</i>				

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairément</i>	
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>					
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...)</i>					

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairément</i>	
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>					
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...)</i>					

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairément</i>	
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
	<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...) :</i>					

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairément</i>	
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
	<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...) :</i>					

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairément</i>	
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
	<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...)</i>					

<u>Type de pièce :</u>	<i>Dimensions :</i>		<i>Surface Totale :</i>		
	<i>Hauteur sous plafond :</i>		<i>Surface/Hauteur ss pl. :</i>		
	<i>Dimensions, surface, protec chutes et état des ouvrants :</i>			<i>Tx d'éclairément</i>	
	<i>Ventilation (arrivée et sortie d'air) :</i>				
	<i>Chauffage (relevé de température ambiante, éventuellement résultat mesure CO, arrivée d'air et évacuation des produits)</i>				
	<i>Appréciation de l'isolation phonique et thermique (bruits extérieurs/intérieurs, vitrage) :</i>				
	<i>Etat du réseau électrique (matériel utilisé et vétusté) :</i>				
	<i>Equipements sanitaires (évier, lavabo, WC...)</i>				
	<i>Etat de propreté général de la pièce - Type de surface (dégradation, éventuellement résultat test plomb, risque manifeste d'amiante...)</i>				
<i>Renseignements complémentaires (humidité, émanations toxiques, incendie, prévention de chutes d'ouvrages et de personnes...)</i>					

Divers

--

**ANNEXE 10 : Plan-type du rapport  
de présentation en CDH**

## **PLAN-TYPE D'UN RAPPORT DE PRESENTATION AU CDH**

*Les rapports de visite ne doivent présenter que le minimum d'éléments nominatifs ou personnels et s'attacher à des constats et des solutions techniques appuyés sur des aspects de réglementation et de conseil.*

*Le rapport pourra être illustré par les photographies réalisées lors de la visite.*

Le présent plan-type énumère les différentes rubriques à prendre en compte dans la rédaction du rapport de visite :

### **1. Saisine du service**

- circonstances de cette saisine
- date de la visite des lieux

### **2. Informations générales**

- adresse du logement et références cadastrales
- nom du propriétaire (son adresse)
- date de construction
- type de construction
- nom des locataires et nombre de personnes vivant dans le logement (nombre d'enfants, éventuellement âge si problème de saturnisme)
- existence d'un contrat de location (montant du loyer, aides ALS)

### **3. Descriptif extérieur du logement ( à moduler selon de type de logement)**

- Environnement immédiat du bâtiment
- Etat du terrain et configuration du bâtiment par rapport au terrain en propriété
- Raccordements réseaux :
  - Evacuation des eaux pluviales (vétusté, etc.)
  - Type d'assainissement et conformité vis à vis de la réglementation
  - Adduction en eau potable (caractérisation de la ressource)
- Aspect général du bâtiment :
  - Assise du bâtiment (vide sanitaire, cave, etc.)
  - Etat de la toiture (charpente, couverture, étanchéité, etc.)
  - Etat des menuiseries extérieures (vétusté, fonctionnement, etc.)
  - Etat des murs extérieurs (étanchéité, isolation, stabilité, solidité, etc.)
  - Locaux communs (état de vétusté, entretien usuel réalisé ?)

### **4. Descriptif intérieur du logement : (plan en annexe)**

- Nombre et types de pièces,
- Etat de propreté générale

- Equipement logement
  - Equipement gaz
  - Production d'eau chaude
  - Chauffage :
    - Type de chauffage (électrique, gaz, fuel, bois, etc.)
    - Dans toutes les pièces ?
    - Certificat d'entretien de la chaudière
    - Certificat de ramonage
    - Risques d'intoxication au CO
- Descriptif des pièces principales et pièces de service (par type de pièce) :
  - Surfaces, dimensions et hauteurs sous plafonds
  - Eclairage des pièces (ouvrants, taux d'éclairage naturel, éclairage électrique satisfaisant ?)
  - Prévention des chutes d'ouvrages et des personnes (état des garde-corps, etc.)
  - Humidité (tellurique, condensation, infiltration, etc.)
  - Isolation thermique adaptée au mode de chauffage ?
  - Ventilation (cuisine, salle de bain, WC, pièces principales, etc.)
  - Installations électriques (état de l'installation)
  - Risques d'accessibilité au plomb (peintures, canalisations)
  - Autres risques d'intoxication : amiante, radon
  - Présence d'animaux nuisibles (rongeurs, insectes)
  - Risques de propagation incendie et évacuation des personnes
  - Pour les WC : situation de la pièce conforme ?

## 5. Résumé des problèmes de salubrité :

évaluation de l'insalubrité à partir de la grille de 2003 (à joindre au rapport en annexe)

## 6. Conclusion générale sur l'état du logement

Ce logement/immeuble est insalubre au sens des articles L1331-26 à L1331-28 du Code de la Santé Publique pour les raisons suivantes

*(liste des causes d'insalubrité)*

On obtient une cote d'insalubrité de (*cote*) pour ce logement, dépassant le seuil d'insalubrité de 0,6 (cf. grille en annexe).

Considérant que l'insalubrité générale du bâtiment constitue un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants et/ou des voisins, le rapporteur propose aux membres du Conseil Départemental d'Hygiène de déclarer ce logement/immeuble :

- **Solution 1** : interdit définitivement à l'habitation et à l'utilisation, et insalubre irrémédiable. Le propriétaire devra prendre dans un délai maximum de 6 mois les mesures suivantes pour rendre les locaux hors d'état d'être utilisables (*liste des mesures. ex : murage*),

au fur et à mesure de leur évacuation et du relogement ou de l'hébergement des occupants, dans les conditions fixées aux articles L.521-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Solution 2** : interdit à l'habitation et à l'utilisation en l'état, et insalubre remédiable. Afin de remédier à cette insalubrité, le propriétaire devra réaliser dans le délai de (*à définir*) les travaux suivants :

*(liste des travaux)*

*(si nécessaire :)* Dans l'attente de la levée d'insalubrité et considérant que le logement dans cet état constitue un danger pour la santé des occupants/du voisinage, le logement devra être inoccupé.

## **7. Annexes :**

- 1. Plan du logement**
- 2. Grille d'enquête habitat**
- 3. Photographies (éventuelles)**
- 4. Grille d'insalubrité 2003**

## **ANNEXE 11 : Modèles d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité**

- insalubrité remédiable
- insalubrité irrémédiable



MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES,  
DU TRAVAIL ET DE LA SOLIDARITÉ

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
SANTÉ ET ENVIRONNEMENT



PREFECTURE DU LOIRET



MINISTÈRE DE LA SANTÉ, DE LA FAMILLE  
ET DES PERSONNES HANDICAPÉES

ARRETE PREFECTORAL  
DECLARANT INSALUBRE  
REMEDIALE LE LOGEMENT  
SIS (*adresse*) APPARTENANT A  
(*nom propriétaire*)

----

**LE PREFET DE LA REGION CENTRE  
PREFET DU LOIRET**

(*OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR*)

----

Vu le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L 1331.26 à L 1331.32,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 521.1 à L 521.3,

Vu la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970, relative à la suppression de l'habitat insalubre,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1980 instaurant le Règlement Sanitaire Départemental,

Vu le rapport de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du (*date*),

Vu la notification au propriétaire de la date de réunion du Conseil Départemental d'Hygiène en date du (*date*),

Vu l'avis émis par le Conseil Départemental d'Hygiène en date du (*date*),

## CONSIDERANT

*Donner quelques points forts ayant conduit à engager la procédure (humidité importante, infiltrations, absence de fenêtre, etc...*

## CONSIDERANT

que l'ensemble du logement est très dégradé et présente des conditions d'hygiène pouvant présenter un risque grave pour la santé de ses occupants,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales du Loiret,

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : Est déclaré insalubre, de façon remédiable, l'immeuble situé, (*adresse*) (*références cadastrales + contenance*) à compter de la notification de cet arrêté à son propriétaire, (*madame, monsieur*) (*nom propriétaire*).

**Article 2** (*non obligatoire : au cas par cas*) : ces lieux sont interdits à l'habitation et à l'utilisation dès le départ des occupants qui devra intervenir dans un délai maximal de (*à fixer, mais inférieur à 6 mois*) à compter de la notification du présent arrêté et tant que les mesures prescrites à l'article 3 n'auront pas été exécutées.

**Article 3** : Pour faire cesser l'insalubrité, le propriétaire, tel qu'il figure au fichier immobilier de la Conservation des Hypothèques, doit effectuer les travaux suivants dans un délai de (*à fixer*) à compter de la notification du présent arrêté :

Gros oeuvre :

(*liste*)

Le logement devra être mis en conformité aux normes en vigueur :

(*liste*)

Les travaux de sortie d'insalubrité doivent respecter les dispositions d'urbanisme et les servitudes de protection des patrimoines existants ; ils doivent être faits selon les règles de l'art applicables.

Les équipements du logement (installation électrique, installation gaz, installation de chauffage, ...) mis à la disposition des occupants doivent être en bon état de fonctionnement et ne pas présenter de risque pour la santé ou la sécurité de leurs utilisateurs.

La fin des travaux devra être signalée à la mairie de (*nom mairie*) afin qu'un contrôle puisse être effectué.

**Article 4** : En cas de non exécution des mesures prescrites à l'article 3 du présent arrêté à l'expiration des délais impartis, en application de l'article L 1331-29 du Code de la Santé Publique, (*Monsieur, Madame*) le Maire de (*nom commune*) ou à défaut le Préfet, procède d'office à l'exécution des travaux aux frais, risques et périls du propriétaire, après mise en demeure du propriétaires restée infructueuse.

**Article 5** : Le présent arrêté ne pourra être abrogé qu'après présentation des attestations fournies par les professionnels et qu'après inspection de l'immeuble par un agent assermenté de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

(à modifier si non adapté au cas) L'interdiction temporaire d'habiter ce logement pourra être levée sous les conditions suivantes :

- l'ensemble des travaux prévus par l'article 3 doit être effectué,
- ledit logement doit répondre aux règles d'habitabilité définies par le Code de la Santé Publique et le Code de la Construction et de l'Habitation,
- une inspection du logement par un agent assermenté de la DDASS est nécessaire. Cet agent doit constater la cessation de l'insalubrité.

Cette interdiction d'habiter prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté de sortie d'insalubrité pris en application de l'article L 1331.28.3 du Code de la Santé Publique.

**Article 6 :**

Conformément à l'article L 1331-28 du Code de la Santé Publique, les textes des articles L 521-1 à L 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduits ci-après :

Article L 521-1 (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, article 181, 1°)

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assortie d'une interdiction temporaire ou définitive pris en application des articles L 1331-23, L 1331-28 et L 1336-3 du Code de la Santé Publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L 511-2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L 521-3.

Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement.

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Article L 521-2 (inséré par Loi n° 2000-1208 du 14 décembre 2000 article 181, 2°)

Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, le loyer principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, ou dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L 1331-28-1 du Code de la Santé Publique ou au deuxième alinéa de l'article L 511-1 du présent code, à compter du premier jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la porte de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L 1331-28-3 du Code de la Santé Publique ou à l'article L 511-2 du présent code.

Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux constatée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril est celle qui restait à courir au premier jours du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du Code Civil.

Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Article L 521-3 (inséré par Loi n° 2000 du 14 décembre 2000 article 181, 2°)

I – En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis, sur le ou les lots concernés.

II – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise en 2000 F et 4000 F par personne relogée.

La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 précitée.

**Article 7 :** Sont interdites, à peine de nullité, toute division de cet immeuble par appartement ainsi que toute vente ou apport de ces immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage ou partiel, de logements à leurs membres. En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

**Article 8 :** En cas de menace ou acte d'intimidation à l'égard de l'occupant en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient, le propriétaire s'expose aux peines prévues à l'article L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit 2 ans d'emprisonnement et 75000 € d'amende.

**Article 9 :** Les infractions aux obligations mises à la charge du bailleur en matière d'insalubrité sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 76 224 €.

**Article 10 :** Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques compétent à la diligence du Préfet et aux frais du propriétaire.

Il est transmis au maire de (*nom commune*) , au Président de (*nom de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme*) , au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations du logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement, conformément à l'article L.1331-28-1 du Code de la Santé Publique.

**Article 11 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès de M. le Préfet du Loiret, soit hiérarchique auprès du Ministre chargé de la Santé (Direction générale de la santé-SD7C-8, av. de Ségur, 75350 Paris 07 SP) dans les deux mois suivant la notification. Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif d'Orléans, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

**Article 12 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture du Loiret, le Sous-Préfet de (*sous-Préfecture*) , le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, le Directeur Départemental de l'Équipement, le Maire de (*commune*) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au propriétaire par le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales et inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Loiret.

Fait à ORLEANS, le

P/LE PREFET

Par délégation,

Le Directeur Départemental  
des Affaires Sanitaires et  
Sociales

(signé :)\* Luc PARAIRE

(pour ampliation  
l'Ingénieur Sanitaire  
Garance MAURIN)\*

\* : à rajouter pour une ampliation



MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES,  
DU TRAVAIL ET DE LA SOLIDARITÉ

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
SANTÉ ET ENVIRONNEMENT



PREFECTURE DU LOIRET

 **modèle d'arrêté**  
**DO2**

MINISTÈRE DE LA SANTÉ, DE LA FAMILLE  
ET DES PERSONNES HANDICAPÉES

ARRETE PREFECTORAL  
DECLARANT INSALUBRE NON  
REMEDIALABLE LE LOGEMENT SIS  
(*adresse*) APPARTENANT A (*nom*  
*propriétaire*)

----

**LE PREFET DE LA REGION CENTRE  
PREFET DU LOIRET**

(*OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR*)

----

Vu le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L 1331.26  
à L 1331.32,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les  
articles L 521.1 à L 521.3,

Vu la loi n° 70.612 du 10 juillet 1970, relative à la suppression de  
l'habitat insalubre,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité  
et au renouvellement urbain,

Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1980 instaurant le Règlement  
Sanitaire Départemental,

Vu le rapport de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires  
et Sociales en date du (*date*),

Vu la notification au propriétaire de la date de réunion du Conseil  
Départemental d'Hygiène en date du (*date*),

**ANNEXE 12 : Organisation future de la première  
plainte : proposition**

# Procédure suite à une réclamation relative à l'Habitat : proposition d'une future organisation

**1<sup>ère</sup> ETAPE**

Plainte écrite => danger pour la santé d'une personne mentionnée dans l'article L. 1331-26 du CSP

Envoi du courrier en mairie + information plaignant

Pré-enquête par la mairie

**Si indécence du logement**  
⇒ procédure civile

**Si situation de péril ou infractions mineures au RSD**  
⇒ municipalité

**A priori, situation d'insalubrité**

**Le maire contacte la DDASS :**  
*échanges d'informations DDASS/Mairie*

Convocation des locataires + propriétaires pour visite logement

**2<sup>e</sup> ETAPE**

**VISITE DES LIEUX par agent DDASS + mairie pour cotation du logement**  
(en présence du locataire et du propriétaire)

**Si indécence**  
⇒ Procédure civile

**ORIENTATION DU DOSSIER**

**Si infractions mineures au RSD ou situation de péril**  
⇒ municipalité

**Si habitat insalubre :**  
- Prises de renseignements sur les propriétaires auprès du service des hypothèques ou de la mairie  
- Mise en place de la procédure Code de la Santé Publique (DDASS)

**Voir Procédure L 1331-26 du Code de la Santé Publique**

\* cas rares, en théorie

*Dans le guide de procédures élaboré dans le cadre du stage, lors de la phase “Procédure suite à une réclamation relative à l’habitat” et notamment dans le traitement de la 1<sup>ère</sup> plainte, l’intervention de la DDASS est quasi systématique, bien que certains litiges (relations locataires/bailleurs ou infractions mineures au RSD) dépendent exclusivement d’une **procédure civile** ou de **l’intervention de la municipalité**.*

*De manière à limiter, dans la mesure du possible, les interventions de la DDASS aux cas réels d’insalubrité, il serait intéressant **d’impliquer plus activement les mairies**. Ces collectivités pourraient par exemple réaliser une première visite du logement à l’aide d’une grille d’enquête simplifiée afin d’orienter la plainte ; la DDASS serait alors contactée par la mairie uniquement dans les cas d’une suspicion réelle d’un état d’insalubrité.*

Ainsi, les plaintes écrites reçues en DDASS seraient renvoyées auprès des mairies. Celles-ci réaliseraient une pré-enquête à l’aide de la grille simplifiée figurant en annexe 13. Le représentant de la mairie pourrait ainsi orienter le dossier en fonction des conclusions de son enquête :

- **indécence du logement** : information du plaignant par la mairie de la possibilité d’engager une procédure civile,
- **situation de péril ou infractions mineures au RSD** : prise en charge du problème par la municipalité,
- **fortes suspicions d’un état d’insalubrité** : sollicitation de la DDASS.

La DDASS traiterai alors quasi-exclusivement les réels cas d’insalubrité.

Le service SE du Loiret vise à terme cette organisation, pour une meilleure efficacité dans le traitement des plaintes « insalubrité ». A cet effet, une formation des maires est prévue prochainement.

**ANNEXE 13 : Proposition d'une grille de pré-  
enquête pour les mairies**

## ÉTAT DU LOGEMENT : A RENSEIGNER PAR LA MAIRIE

□ **Aucun désordre** : Je n'ai constaté aucun désordre au regard des règles minimales d'hygiène du Règlement Sanitaire Départemental. La situation ne nécessite donc pas d'intervention particulière de ma part au titre de mes pouvoirs de police générale (Art. L2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales). Il appartient au locataire, s'il le souhaite, de demander au juge du contrat de location (Juge d'Instance) d'apprécier l'éventuel défaut de décence (au titre du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) afin que ce dernier prescrive au propriétaire, s'il y a lieu, la réalisation de travaux.

□ **Infractions au RSD** : J'ai constaté des désordres ne mettant pas directement en danger la santé des occupants (gros œuvre solide et sain) mais néanmoins sources de nuisance (Humidité, Ventilation, Etat des fenêtres, Evacuation des eaux usées, ...). L'état du logement nécessite donc une mise en conformité avec les règles minimales d'hygiène du Règlement Sanitaire Départemental afin d'éviter l'aggravation de l'état du logement et son basculement dans l'insalubrité. Je prends donc les mesures nécessaires au titre de mes pouvoirs de police générale afin de remédier à cette situation.

□ **Situation de péril** : J'ai constaté une situation de péril présentant un risque pour la sécurité publique (danger pour les occupants, les riverains), liée à des défauts de solidité d'éléments extérieurs au bâtiment (cheminée, tuiles) ou intérieurs (plancher, plafond, escalier).

La police des immeubles menaçant ruine étant de ma compétence (art. L511-1 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation, art. L 2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales), je prends les mesures nécessaires afin de remédier à cette situation.

□ **Situation d'insalubrité** : J'ai constaté une situation pouvant constituer a priori un danger réel pour la santé des occupants ou des voisins parce que :

- le logement présente plusieurs causes d'insalubrité et ne peut plus être habité, sans risque pour la santé.
- une cave, un grenier ou un local sans ouvrant est utilisé comme logement.
- le logement est ancien (avant 1948), les peintures dégradées et des enfants de moins de 6 ans y résident (risque d'exposition au plomb).

Je sollicite l'avis de la DDASS afin de déclencher si nécessaire une procédure d'insalubrité. J'accompagne ma saisine de la DDASS des coordonnées du propriétaire et d'un plan parcellaire de l'immeuble.

# Fiche d'enquête

## Infractions au RSD : adresser un courrier au responsable

(Si critère souligné : au locataire, Sinon : au propriétaire)

- Nom de l'enquêteur : ..... - Date de l'enquête : .....
- Titre d'occupation : locataire  propriétaire  autre  , préciser : .....
- Nom de l'occupant : ..... - Date d'entrée dans les lieux : .....
- Adresse : .....
- Nombre d'occupants : Nb adultes : ..... Nb enfants mineurs (âges) : .....
- Nom du propriétaire : ..... - Propriétaire averti de la situation Oui  Non
- Adresse : .....

### Description du logement (ex : 2 chambres + cuisine + salon + WC extérieur)

- Si logement d'avant 1948, peintures écaillées et enfants : Non  **Oui**  (DDASS : CSP Art L1334-5)
- Superficie, hauteur sous plafond correctes : Oui  Non  (RSD Art 40-3 surface, 40-4 hauteur)
- (Pièces principales<sup>(1)</sup> : S > 9 m<sup>2</sup> pour au moins une pièce, h > 2,20 m)

### Équipement du logement

- Logement alimenté en eau : Oui  Non  (RSD Art 40)
- WC équipé d'un effet d'eau / chasse d'eau : Oui  Non  (RSD Art 46)
- WC en communication directe avec la cuisine : Non  **Oui**  (RSD Art 45)
- Nuisances causées par l'assainissement : Non  **Oui**  (RSD Art 42 et 44)
- Si tout à l'égout existant, raccordement fait : Oui  Non  (CSP Art L1331-1)

- Type de chauffage existant : électrique  gaz  autre  , préciser : .....
- Utilisation d'appareils de chauffage d'appoint (ex: feu à pétrole) : Non  **Oui**
- Si Utilisation d'appareils de chauffage / chauffe-eau à combustion :  
Appareils, conduits d'évacuation en état de fonctionnement : Oui  Non  (RSD Art 31)
- Une ventilation (amenée d'air frais) dans la pièce : Oui  Non  (RSD Art 53-4)
- Entretien, Ramonage effectués 1 fois par an : Oui  **Non**  (RSD Art 31)

### État général du logement : (Etat apparent)

- Murs et sols (joints, fissures, ...) : Bon  **Mauvais**  (RSD Art 32 et 33)
- Toiture (tuiles déplacées,...) : Bon  **Mauvais**  (RSD Art 32 et 33)
- Menuiseries (ouverture, état général) : Bon  **Mauvais**  (RSD Art 32 et 33)
- Gouttières et descentes : Bon  **Mauvais**  **Encombrées**  (RSD Art 29-1)
- Electricité (fils volants, danger) : Correct  **Danger**  (RSD Art 51)
- Isolation thermique et phonique : Bon  **Mauvais**
- Protections chutes : Bon  **Mauvais**  (DDASS + CCH art R111-15)

- Présence d'humidité : Bon  **Mauvais**  Humidité généralisée Non  Oui  (RSD Art 32 et 33)
- Localisation : fuites toiture  fuites fenêtres  remontées d'eau du sol  autre  : .....
- Pièces concernées : .....

- Fenêtres dans pièces principales<sup>(1)</sup> : Oui  Non  **Bloquées**  (RSD Art 40-1, 23-1)
- Taux d'éclairement > 1/6 de la surface : Oui  Non  Pièce : ..... (RSD Art 27-2)
- 2 Ventilations permanentes dans Cuisine : Oui  Non  **Obstruées**  (RSD Art 40-1, 23-1, 24)
- Salle d'eau<sup>(2)</sup> : Oui  Non  **Obstruées**  (RSD Art 40-1, 23-1, 24)
- WC<sup>(2)</sup> : Oui  Non  **Obstruées**  (RSD Art 40-1, 23-1, 24)

- Propreté, entretien : Bon  **Mauvais**  (RSD Art 23)
- Présence de nuisibles : Non  **Oui**  (RSD Art 119 rongeurs, 121 insectes)

- Autres éléments méritant d'être mentionnés (ex : bruit, état parties communes, escaliers, animaux, ...)

.....

.....

.....

.....

<sup>(1)</sup> pièce principale : chambre, séjour, salon, salle à manger

<sup>(2)</sup> pour les salles d'eau et les WC : 2 ventilations (basse et haute) ou une ventilation haute + ouvrant donnant sur l'extérieur