

## L'habitat indigne

Pour plus de renseignements, merci de contacter :

Michel NERY - Directeur au 01.39.07.82.52.

[contact@soliha78.fr](mailto:contact@soliha78.fr)

Plaquette "Agir contre l'habitat indigne, les propositions des PACT d'Ile-de-France"

La notion d'habitat indigne est un concept politique et non juridique. Elle recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ; et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

Elle englobe :

les  
logements, immeubles et locaux insalubres,  
les locaux  
où le plomb est accessible (saturnisme infantile),  
les  
immeubles menaçant ruine,  
les hôtels  
meublés dangereux,  
les  
habitats précaires.

Différents acteurs interviennent dans la lutte contre l'habitat indigne.

## 1. La décence

La décence est une notion plus large que l'habitat indigne. Il s'agit d'une notion de droit privé qui s'applique dans les rapports locatifs, pour les logements mis en location. Le dispositif a été précisé par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Les critères de décence sont précisés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

La décence du logement concerne les parties privatives du logement qui entrent dans le champ du contrat de bail. Il appartient au locataire de demander à son propriétaire la remise en état de décence de son logement. Il est précisé que la contestation de la décence ne porte pas atteinte au bail, et le loyer, comme les autres conditions locatives, doit être honoré. En cas de refus du propriétaire ou de contestation, seul le juge d'instance est compétent pour prescrire au bailleur les travaux nécessaires pour que le logement soit décent et, le cas échéant, réduire le montant du loyer, le suspendre et suspendre le bail.

## 2. L'habitat insalubre

Les procédures visant à gérer les cas de manquements aux règles de salubrité relèvent des pouvoirs de police du Maire et du Préfet.

### a) Les pouvoirs de police du Maire

Les questions de santé et de salubrité publiques entrent dans les compétences du Maire, à la fois au titre :

- de ses pouvoirs généraux en matière de police conférés par les articles L.2212-1

et L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

- de l'article 167 du Règlement Sanitaire Départemental ;

- de l'article L.1421-4 du Code de la Santé Publique.

Un administré peut signaler au Maire de sa commune des problèmes

d'hygiène, de salubrité et de sécurité qu'il rencontre dans son logement.

Afin de constater la nature des faits avancés par le plaignant, le Maire

procède à la visite du logement. Selon les constats réalisés, le Maire

prescrit de mesures visant à faire respecter les règles d'hygiène, la salubrité et la sécurité publiques notamment au regard du titre II du

Règlement Sanitaire Départemental. S'il existe un risque pour la santé

des occupants, le dossier sera transmis par le Maire à la DDASS pour

instruction au regard des dispositions du Code la santé publique.

Le Règlement Sanitaire Départemental des Yvelines est disponible à l'adresse suivante : Règlement Sanitaire Départemental

Pour l'instruction des plaintes de leurs administrés, le Pôle Départemental

de Lutte contre l'Habitat Indigne a diffusé, par lettre du 4 février 2009, un

guide Habitat à l'usage des maires, aux Maires du département.

Le guide Habitat à l'usage des Maires est disponible sur le site internet de la

Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile de France:

Afin de faciliter l'utilisation du guide précité, une annexe a été créée et

présente la correspondance des principaux désordres sanitaires rencontrés

avec les articles du Règlement Sanitaire Départemental des Yvelines et

renvoyant vers les numéros des fiches thématiques du guide.

b) Les pouvoirs de police  
du Préfet

- L'habitat insalubre

La direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS), en tant que représentante du Préfet, intervient dans la lutte contre l'habitat insalubre. Lorsqu'il existe un risque pour la santé des occupants ou du voisinage, le Maire peut saisir la DDASS pour mener une enquête d'insalubrité et établir un rapport motivé relatif à l'insalubrité suspectée.

Sur les 262 communes des Yvelines, 8 possèdent un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), qui dispose des mêmes compétences préfectorales que le service Santé-Environnement de la DDASS pour l'exercice des missions relatives à la lutte contre l'insalubrité :

- Le  
Chesnay,

- Houilles,

- Mantes-la-Jolie,

- Les Mureaux,

- Poissy,

- Saint Germain en Laye,

- Sartrouville,

- Versailles.

-  
Liens vers des sites relatifs à l'habitat insalubre :

- Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne :

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>

- Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales  
d'Ile de France :

<http://ile-de-france.sante.gouv.fr/>  
« Rubrique Santé publique »

- Ministère en charge de la Santé :

<http://www.sante-sports.gouv.fr>

La lutte contre le saturnisme infantile :

Le saturnisme infantile est l'intoxication des jeunes enfants par le plomb. On parle de saturnisme lorsque la plombémie de l'enfant est supérieure à 100 micro gramme / litre de sang.

Les principales sources d'intoxication sont les peintures contenant du plomb (céruse), interdites en 1948 et retrouvées dans les habitats antérieurs à 1949.

Les acteurs engagés dans la lutte contre le saturnisme infantile sont : la DDASS, la DDEA, l'Anah et Préfecture.

De la même manière que pour la lutte contre l'insalubrité, les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) disposent des mêmes compétences préfectorales que le service Santé-Environnement de la DDASS pour la lutte contre le saturnisme infantile.

Au sein de la DDASS, interviennent :

- le service Santé-Environnement qui réalise l'enquête environnementale,

les diagnostics plomb et assure le suivi des Constats de risque d'exposition

au plomb (CREP).

- le médecin inspecteur de santé publique, chargé de la veille sanitaire, de la

gestion de crise et d'alerte à la DDASS. Il est l'interlocuteur du médecin déclarant

le cas de saturnisme et permet le suivi des aspects médicaux du dossier

(plombémies des enfants intoxiqués, ...). Il collabore également avec le service

Santé-Environnement pour la recherche des sources de plomb incriminées et pour

le suivi des procédures engagées.



- Liens vers des sites relatifs à la lutte contre le saturnisme infantile :

- Ministère en charge de la Santé :

<http://www.sante-sports.gouv.fr/dossiers/sante/saturnisme/saturnisme-sommaire.html>

- Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'île de France

<http://ile-de-france.sante.gouv.fr/> « Rubrique Santé publique »

[Cliquez ici pour retourner en haut de la page](#)