


POLE DÉPARTEMENTAL
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
DE LA SEINE-MARITIME



**QUI FAIT
QUOI DANS
L'HABITAT
DÉGRADÉ ?**
EN SEINE-MARITIME



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
ET DE LA MER

SEINE-MARITIME
- LE DÉPARTEMENT -

DDTM76 / SH : septembre 2020

SOMMAIRE

LE GUIDE DE L'ORGANISATION.....	3
DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ.....	3
EN SEINE-MARITIME.....	3
La lutte contre le mal logement en Seine-Maritime.....	4
Le Plan d'Action Départemental pour le Logement, l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).....	5
Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) de Seine-Maritime.....	7
Les Comités Locaux Habitat Dégradé(CLHD).....	8
Du repérage au traitement des situations d'habitat dégradé.....	9
Les dispositifs territoriaux d'intervention publique de lutte contre l'habitat indigne.....	10
Les procédures juridiques de l'habitat dégradé.....	13
L'ANNUAIRE DES ACTEURS.....	16
ADIL 76 – AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE SEINE-MARITIME.....	17
AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ DE NORMANDIE.....	19
ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE DES MAIRES (ADM).....	20
CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE SEINE-MARITIME.....	21
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE.....	22
COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE.....	24
DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME.....	25
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DÉLÉGUÉE DE LA COHÉSION SOCIALE (DDDCS).....	27
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA SEINE-MARITIME (DDTM).....	28
LE SERVICE SALUBRITÉ PUBLIQUE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE.....	30
MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE.....	31
MINISTÈRE DE LA JUSTICE CONCILIAEUR DE JUSTICE.....	32
MINISTÈRE DE LA JUSTICE MAISON DE LA JUSTICE ET DU DROIT (MJD).....	33
MINISTÈRE DE LA JUSTICE TRIBUNAL JUDICIAIRE (TJ).....	34
MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE DE HAUTE-NORMANDIE.....	36
SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE DIEPPE (SCHS).....	37
SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE FÉCAMP (SCHS).....	39
SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE ROUEN (SCHS).....	40
SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE SOTTEVILLE LES ROUEN (SCHS).....	41
LES ANNEXES.....	42
MODÈLES DE LETTRES.....	43
LES TEXTES APPLICABLES.....	47
GLOSSAIRE.....	52

**LE GUIDE DE L'ORGANISATION
DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ
EN SEINE-MARITIME**

La lutte contre le mal logement en Seine-Maritime

L'habitat dégradé est une notion complexe qui recoupe différentes compétences. En effet, pour aborder cette thématique, il faut des connaissances techniques (bâtiment, santé,...), juridiques et sociales.

La politique de lutte contre l'habitat dégradé est répartie entre de nombreux acteurs, ce qui nécessite un partenariat fort notamment au niveau du département. Ainsi, en Seine-Maritime est né le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Cette instance fédère les différents acteurs et a vocation à être un lieu d'échanges.

Ce guide vise à aider les acteurs de terrains (collectivités, travailleurs sociaux, opérateurs ...) à comprendre les outils mis en place dans notre département, se positionner dans ce plan et s'orienter vers le bon interlocuteur.

Pour y parvenir, il se scinde en trois volets :

Le guide qui rassemble des informations sur l'organisation territoriale en Seine-Maritime, sur les dispositifs d'interventions publiques et sur les actions juridiques et administratives de lutte contre l'habitat dégradé.

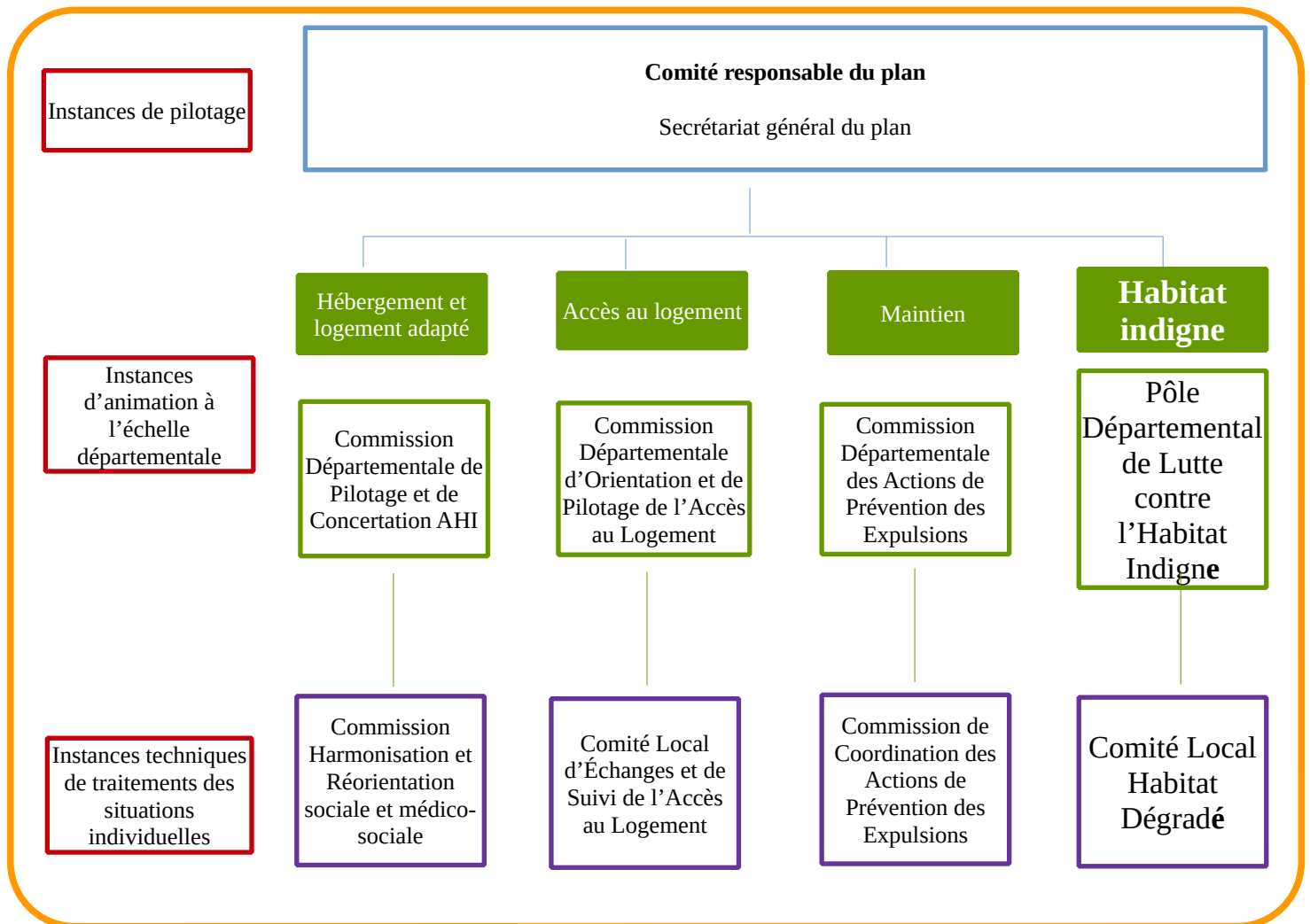
L'annuaire du guide qui identifie et présente sous forme synthétique les principaux acteurs, leurs compétences, leurs actions et leurs modes d'intervention pour agir efficacement contre le mal-logement et l'habitat dégradé.

Les annexes du guide qui apportent les supports de référence destinés à mieux cerner les situations d'habitat dégradé et à initier les premières démarches entre locataire et propriétaire bailleur.

Le Plan d'Action Départemental pour le Logement, l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD porte une stratégie partagée à l'échelle départementale et décline un plan d'action, en 6 axes, en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées. La lutte contre l'habitat dégradé et énergivore est le 6^{ème} axe.

Gouvernance du PDALHPD 2017-2022



Axe 6 du PDALHPD 2017-2022 : Lutter contre l'habitat dégradé et/ou énergivore

Objectifs stratégiques	Accroître l'efficacité du repérage de l'habitat dégradé et énergivore	Mieux responsabiliser, orienter et aider les ménages, notamment les propriétaires occupants en difficulté	Faciliter l'articulation entre le travail social, médico-social et la lutte contre l'habitat dégradé et énergivore.	Conforter ensemble les procédures de traitement juridique des situations
Objectifs opérationnels	1 - Construire une stratégie de sensibilisation et communication ciblée	1 - Formaliser une évaluation concertée de la situation des PO précaires	1 - Poursuivre un plan de formation à destination des acteurs sociaux et médico-sociaux, en intégrant la dimension de logement énergivore	1 - Faire des maires un maillon du traitement juridique
	2 - Diffuser et créer des documents communs	2 - Impliquer les communes et les EPCI compétents en habitat/logement dans le traitement des situations et le suivi des travaux de tous les logements	2 - Consolider l'information et la communication pour faciliter la mission des travailleurs sociaux et le traitement des logements signalés	2 - Mieux accompagner les actions juridiques des ménages
	3 - Diversifier et coordonner les outils de repérage en y introduisant la dimension de logement énergivore	3 - Mobiliser les occupants sur le bon usage du logement et des fluides		3 - Renforcer l'action pénale et civile

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) de Seine-Maritime

Le PDLHI est une instance organisationnelle du PDALHPD pour le développement des actions en faveur de la résorption de l'habitat dégradé.

Son objectif

La mobilisation des partenaires dans la mise en œuvre d'un plan d'actions visant à lutter contre toutes formes d'habitat dégradé (indigne et non décent).

Son processus

Le partage des connaissances, des expériences, des métiers et des responsabilités de l'ensemble des partenaires représentés.

Son organisation

- Un comité technique départemental.
- Des groupes de travail thématiques.

Son protocole

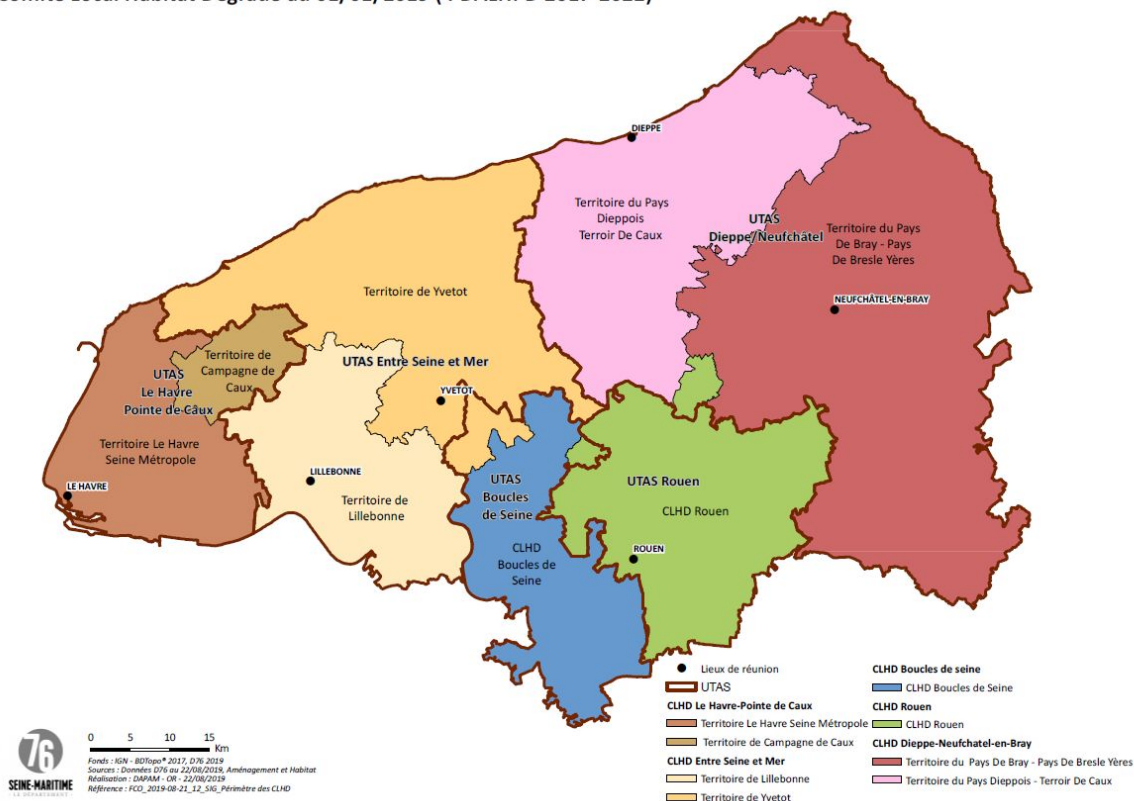
Afin de formaliser le partenariat et d'explicitier les engagements de chacun des partenaires, un protocole départemental a été signé le 28 août 2007.

Il est par nature évolutif en fonction :

- Des évolutions des compétences et engagements de chacun des partenaires.
- Des éventuelles adhésions de nouveaux partenaires au dispositif.

Les Comités Locaux Habitat Dégradé (CLHD)

Comité Local Habitat Dégradé au 01/01/2019 (PDALHPD 2017-2022)



Les CLHD sont les instances opérationnelles partenariales dont la vocation est l'amélioration du bâti dégradé. Les CLHD se réunissent tous les deux mois sur chacun des huit territoires. Le secrétaire-animateur y invite l'ensemble des acteurs institutionnels ou associatifs compétents en matière de lutte contre l'habitat dégradé, indigne et dangereux (CAF, ARS, DDTM, DDCS, Conseil Départemental, SCHS et élus communaux). Les représentants des UTAS et les chargés de mission du Département se tiennent à la disposition des ménages pour les accompagner dans leurs démarches.

Ses missions

- Enregistrer et analyser les signalements puis les orienter vers les acteurs compétents.
- Mobiliser les outils opérationnels contractuels (OPAH et PIG) mis en œuvre sur les territoires.
- Coordonner l'ensemble des partenaires concernés pour l'accompagnement des propriétaires et des locataires sur les différents volets d'un dossier (social, technique, juridique, financier, ...).
- Effectuer le suivi et l'évaluation de l'avancement des dossiers, du signalement jusqu'à l'exécution des travaux, afin d'assurer une rétro-information vers les déclarants et les instances organisationnelles et de capitalisation de données.

Du repérage au traitement des situations d'habitat dégradé

PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTIONS POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

GRILLE DE SIGNALLEMENT « HABITAT DÉGRADÉ »
Version janvier 2019

(Ne peut être renseignée que par un professionnel ou un service public sur la base d'observations directes ou à l'occasion d'une visite ayant permis la réalisation d'éventuels clichés photographiques joints à la grille)

RENSEIGNEMENT SUR LE MODE DE SIGNALLEMENT

Formulaire renseigné
- sur simple déclaration Date : .../.../...
- lors d'une visite Date : .../.../...

Identité et coordonnées du professionnel ou du service public à l'origine du signalement
Nom : Téléphone :

RENSEIGNEMENT SUR LE LOGEMENT ET SON OCCUPATION

Adresse du logement
Bâtiment :
Étage :

Propriétaire (bailleur)
Nom : Adresse :
Téléphone :

Occupant (locataire)
Nom : Téléphone :
Contrat de location (bail) : oui non
Etat des lieux réalisé : oui non

Cabinet de gestion (agence, notaire, huissier, ...)
Identité et coordonnées :
Téléphone :

Caractéristiques du logement :
Immeuble individuel (1 seul logement) Hôtel garni ou meublé
Immeuble collectif (plusieurs logements) préciser éventuellement le nombre de logements :

Localux précaires (caravane, mobile-home, garage, cabane de jardin, bâtiment agricole, ...)
Nombre de pièces de vie (hors cuisine et locaux sanitaires) mentionnés sur le bail ou déclaré par l'occupant :

AUTORISATION DE SIGNALLEMENT ET DE SUIVI AU COMITÉ LOCAL HABITAT DÉGRADÉ - CLHD

Nom(s) et prénom(s) du (des) locataire(s) : Date : .../.../... Signature(s) précédé(s) de la mention « lu et approuvé » :

Seule étant able soumettre les informations susceptibles d'être pertinentes au regard du contenu. Elle ne devant pas constituer d'opinion subjective, ni être assortie d'éléments ou d'observations de nature à porter atteinte à l'objectivité, à l'impartialité ou à l'équité de la procédure de traitement.

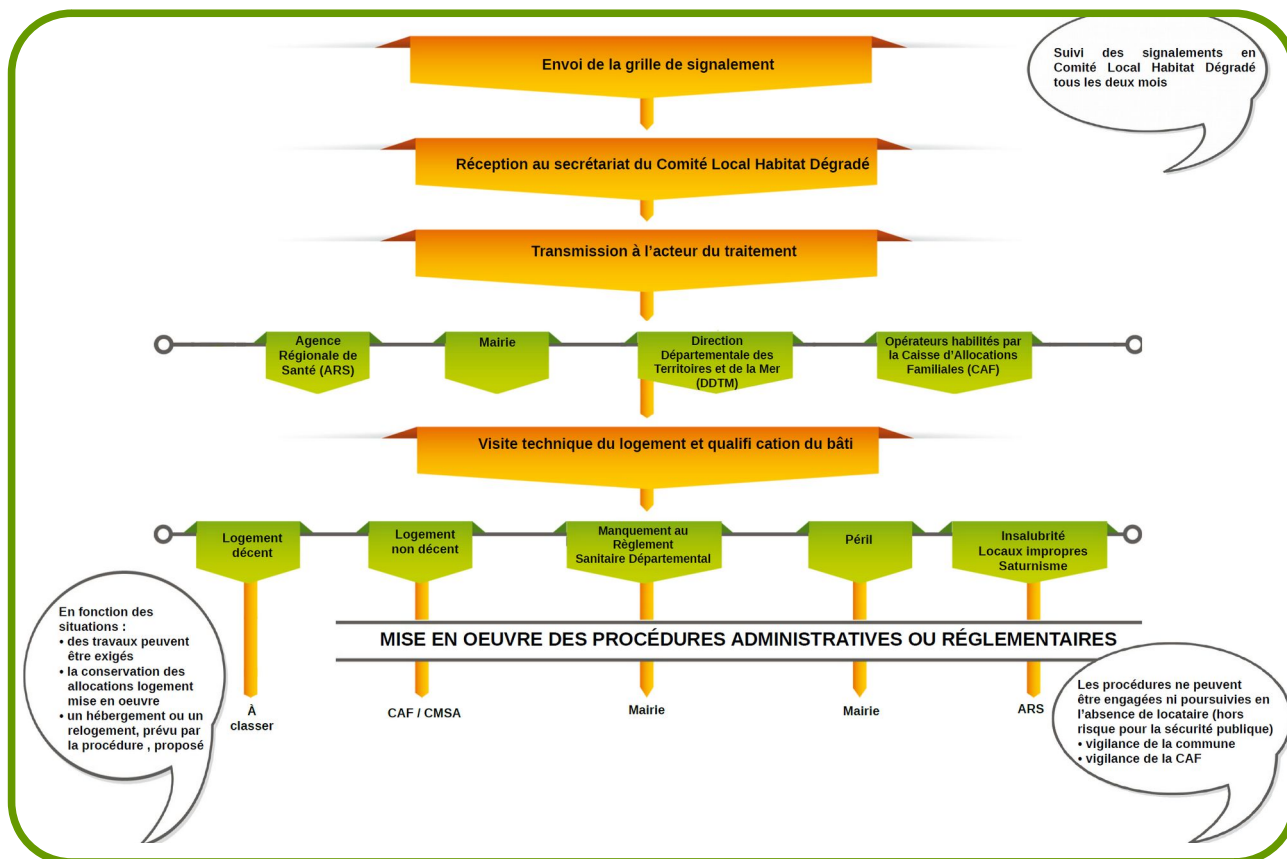
Le « PDLHI » du 1er janvier 2019 modifie les articles 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Le signalement est réalisé par des professionnels de l'action sociale ou des services publics. Ils utilisent pour cela la **grille de signalement « habitat dégradé »** du PDLHI de Seine-Maritime.

Elle est expédiée sur demande auprès des partenaires du PDLHI.

Elle est transmise au secrétariat des CLHD qui est le guichet unique.

Parcours du signalement



Les dispositifs territoriaux d'intervention publique de lutte contre l'habitat indigne

Le législateur a conçu des aides et outils opérationnels contractuels :

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- le Programme d'Intérêt Général (PIG) ;
- la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ;
- les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- les prêts de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Mutualité Sociale Agricole (CAF et MSA) ;
- la fiscalité travaux.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Trois types d'OPAH permettent la mise en œuvre de véritables projets d'ensemble d'évolution de l'habitat dans des territoires urbains ou ruraux.

L'OPAH de droit commun

Principal dispositif incitatif d'amélioration de l'habitat privé.

- Elle a vocation à revaloriser globalement des quartiers et en améliorer l'habitat.
- Elle doit être ciblée sur un territoire où les enjeux d'amélioration du parc privé sont importants, sur un périmètre pertinent.
- Elle donne accès à des aides incitatives à la réalisation de travaux (subventions ANAH éventuellement majorées par les collectivités locales et autres partenaires : CAF, MSA, ...).
- Sa durée est de 3 à 5 ans.

L'OPAH renouvellement urbain

- Elle cible les quartiers les plus dégradés où les situations d'insalubrité, de péril et de non décence des logements sont repérés et nombreuses.
- Elle repose sur les mêmes outils que l'OPAH de droit commun mais coordonne en plus la mise en œuvre d'outils coercitifs (insalubrité, restauration immobilière, RHI) et d'actions foncières (expropriation, acquisition à l'amiable, remembrement, curetage...).
- Elle bénéficie d'un financement majoré du suivi-animation de la part de l'ANAH.
- Sa durée est de 5 ans afin de tenir compte d'un contexte plus difficile.

L'OPAH de revitalisation rurale

- Elle concerne les territoires ruraux en forte dévitalisation, marqués notamment par des conditions d'habitat inadaptées aux besoins.
- Elle accompagne un projet de développement local dans le cadre d'une intercommunalité formalisée.
- Elle bénéficie d'un financement majoré du suivi-animation de la part de

l'ANAH.

- Elle ouvre droit à des aides de l'ANAH, éventuellement majorées par les collectivités et autres partenaires : CAF, MSA, ...

Le Programme d'Intérêt Général

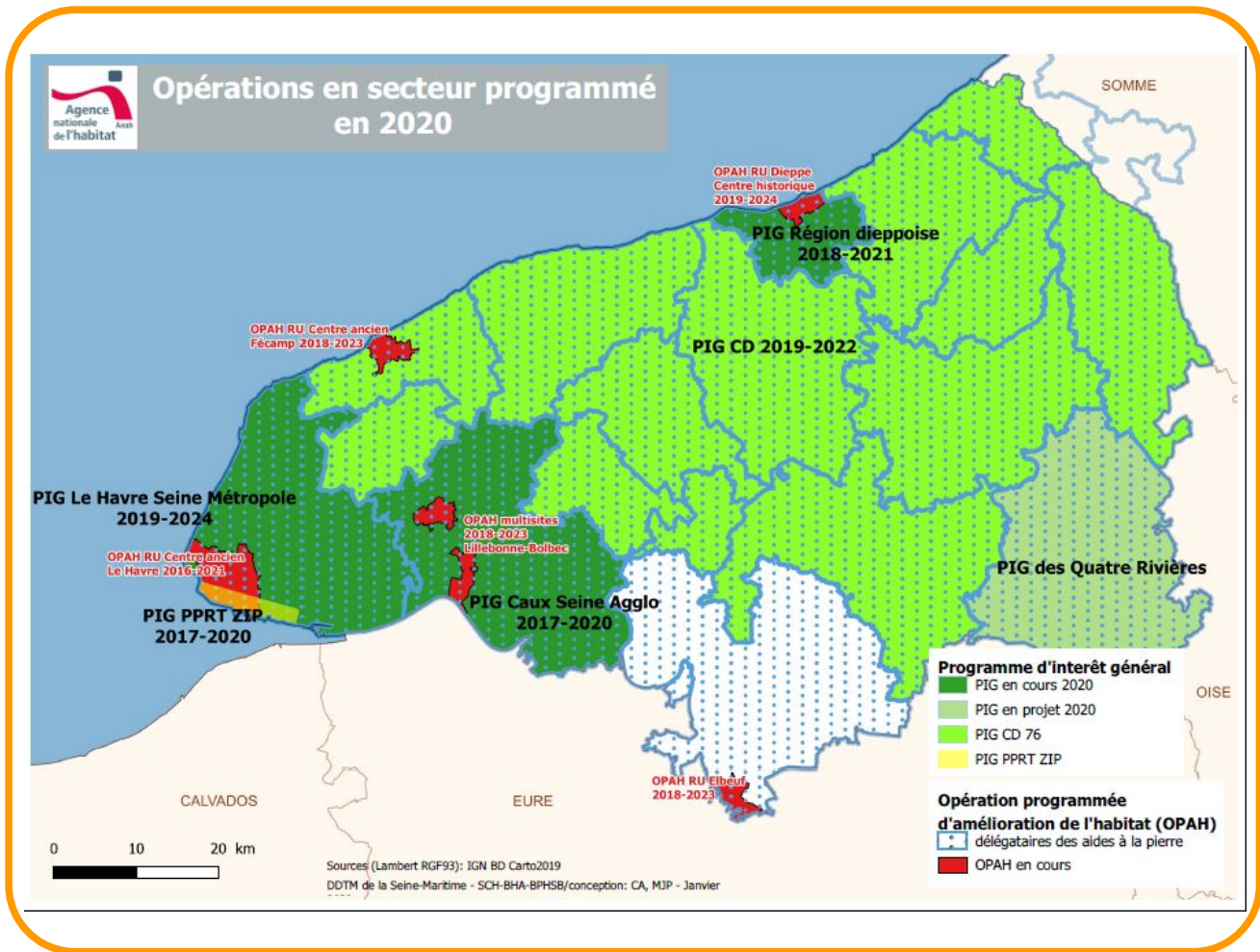
Le PIG permet de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant. Un PIG peut être caractérisé, ou non, par une thématique spécifique, en fonction d'un contexte géographique, financier, juridique, technique ou social (exemple : PIG logements des jeunes, hôtels meublés ou habitat dégradé).

- Il a pour objectif de résoudre des problématiques particulières.
- Il intervient sur un territoire variable, plus vaste que celui d'une OPAH.
- Il bénéficie d'un financement majoré du suivi-animation de la part de l'ANAH.
- Il ouvre droit à des aides de l'ANAH, éventuellement majorées par les collectivités et autres partenaires : CAF, MSA, ...
- Sa durée est libre mais souvent égale à 3 ans.

Sur le territoire départemental différents outils opérationnels contractuels sont régulièrement mis en œuvre.

Les collectivités du département contractualisent régulièrement les outils nationaux mis à leur disposition : OPAH, OPAH RU, PIG ... qui permettent d'impulser, d'accompagner les communes dans leur politique d'habitat et leur réflexion d'aménagement de territoire mais aussi de motiver les propriétaires à réaliser des travaux.

Ces outils permettent aux propriétaires d'avoir un faible reste à charge ou un accès gratuit aux opérateurs (accompagnement à la maîtrise d'ouvrage).



Opérations en secteur programmé en Seine-Maritime en 2020

Collectivités	Outils	Périodicité
Conseil Départemental	PIG amélioration et adaptation de l'habitat	2019-2022
Ville de Dieppe	OPAH-RU centre historique de Dieppe	2019-2024
Communauté d'Agglomération de Dieppe	PIG Région Dieppoise	2018-2021
Le Havre Seine Métropole	PIG Le Havre Seine Métropole	2019-2024
Le Havre Seine Métropole	PIG PPRT	2018-2020
Ville du Havre	OPAH-RU centre ancien Il copropriétés dégradées	2016-2021
Le Havre Seine Métropole	POPAC centre ancien du Havre	2017-2020
Ville de Fécamp	OPAH-RU ville de Fécamp	2018-2023
Ville d'Elbeuf	OPAH-RU d'Elbeuf	2018-2023
Communauté de Communes Caux Vallée de Seine	OPAH-RU de Bolbec et de Lillebonne	2018-2023
Communauté de Communes Caux Vallée de Seine	PIG Communauté de Communes Caux Vallée de Seine	2017-2020

Les objectifs de l'ensemble de ces outils sont l'attribution de subventions, en nombre de logements, pour des travaux s'adressant aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, en intermédiation locative mais aussi pour la lutte habitat indigne et très dégradé, ainsi que l'énergie et l'autonomie.

Les procédures juridiques de l'habitat dégradé

L'habitat dégradé peut concerner des **situations très différentes** les unes des autres selon la gravité de la situation. Il est donc indispensable de pouvoir établir une distinction selon la nature des problèmes repérés.

La **grille de signalement du PDLHI 76** est l'outil adapté :

- elle permet de réaliser une première évaluation de la situation ;
- elle contribue à déterminer la suite à donner.

L'action à mener sera **graduée** selon l'importance du problème. D'une manière générale, il est préférable d'envisager une **résolution amiable** de la situation (accord propriétaire/locataire, commission de conciliation en DDTM...).

Le logement est dégradé

- **Le logement est non décent**
- Un propriétaire se doit de mettre en location un logement décent. C'est-à-dire qui ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants et dotés des équipements le rendant conforme à un usage d'habitation. Lorsque le logement ne respecte pas les critères de décence et que le propriétaire ne répond pas à ses obligations, la CAF et la MSA doivent en être informées et le locataire doit saisir le juge d'instance pour demander l'application des normes du logement décent.
- **Le logement présente des désordres sanitaires**
- Le maire est responsable de la salubrité publique sur sa commune, même sur le domaine privé. Lorsqu'un logement ou un mode d'occupation ne répond pas aux prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD), et présente des désordres sanitaires, le maire peut mettre en demeure le contrevenant de respecter ce règlement.

Les situations de logement dégradé les plus courantes concernent l'application du règlement sanitaire départemental et le non respect de la décence.

Le logement est très dégradé : l'habitat indigne

« Constituent un **habitat indigne** les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des **risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.** »

Les situations les plus lourdes de logement très dégradé, où des dangers graves voire imminents sont accumulés, relèvent des **dispositifs de police administrative (préfet, maire/EPCI)** les plus coercitifs et confèrent un régime de protection des locataires.

Le Logement est non décent

désordres sans danger immédiat	<p>Litige locataire/bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ intervention du tribunal - non respect des obligations du contrat de location - non respect des normes du logement décent ○ intervention caf ou Msa, suivant le régime de l'allocataire. 	<p><i>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989</i></p> <p><i>Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002</i></p>
--------------------------------	--	---

Le Logement présente des désordres sanitaires

désordres sanitaires sans danger immédiat	<ul style="list-style-type: none"> ○ intervention du Maire - infraction au règlement sanitaire départemental (rsd) 	<p>Code Général des Collectivités Territoriales <i>Articles L 2212-1 et L2212-2</i> <i>Code de la santé publique article L1421-4</i> Règlement Sanitaire Départemental de Seine Maritime (titre II)</p>
désordres sanitaires avec danger ponctuel imminent (risques électriques, monoxyde de carbone, défaut d'alimentation en eau potable...)	<ul style="list-style-type: none"> ○ intervention conjointe du Maire et du préfet - infraction au règlement sanitaire départemental ou à d'autres textes 	<p>Code de la santé publique <i>Article L1311-4</i></p>

Le Logement présente une menace pour la santé

désordres multiples présentant un risque sanitaire – immeuble ou logement insalubre	<ul style="list-style-type: none"> ○ intervention du préfet - procédure d'insalubrité réparable ou irréparable - intervention en urgence en cas de danger constaté lors de l'enquête ou pendant le déroulement de la procédure 	<p>Code de la santé publique <i>Articles L 1331-26 à L 1331-30</i></p>
Locaux inhabitables par nature – habitat précaire	<ul style="list-style-type: none"> ○ intervention du préfet 	<p>Code de la santé publique <i>Article L 1331-22</i></p>
accessibilité au plomb dans des peintures dégradées avec présence de personnes mineures	<ul style="list-style-type: none"> ○ intervention du préfet 	<p>code de la santé publique <i>Article L 1334-2</i></p>

Le Logement est dangereux

désordres affectant la solidité d'un bâtiment à usage d'habitation	<p>o intervention du Maire</p> <ul style="list-style-type: none"> - procédure de péril « ordinaire » - procédure de péril « imminent » si urgence 	<p>Code général des collectivités territoriales <i>Articles L 2212-2</i></p> <p>Code de la construction et de l'habitation <i>Articles L 511-1 à L 511-6</i> <i>R 511-1 à R 511-5</i></p>
désordres sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation	<p>o intervention du Maire</p>	<p>Code de la construction et de l'habitation <i>Articles L 129-1 à L 129-7</i> <i>R 129-1 à R 129-11</i></p>
situation d'insécurité manifeste ou de non conformité au règlement de sécurité dans des établissements recevant du public (erp) à usage d'hébergement	<p>o intervention du Maire après passage et avis de la commission de sécurité</p>	<p>Code général des collectivités territoriales <i>Articles L 2212-1 et 2212-2</i></p> <p>Code de la construction et de l'habitation <i>Article L 123-3</i></p>
Autres situations de mal-logement		
Locaux d'hébergement manifestement sur-occupés du fait du logeur	<p>o intervention du préfet</p>	<p>Code de la santé publique <i>Article L 1331-23</i></p>
Mauvaises conditions d'utilisation de locaux d'hébergement	<p>o intervention du préfet</p>	<p>Code de la santé publique <i>Article L 1331-24</i></p>

L'ANNUAIRE DES ACTEURS

ADIL 76 – AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE SEINE- MARITIME

Activités en matière de logement dégradé

L'**ADIL76** est membre du Conseil Départemental de l'Accès au Droit (CDAD) dont le rôle est de mettre en œuvre les moyens permettant aux justiciables les plus modestes d'accéder au droit.

A ce titre, elle tient 14 permanences, soit en Maison de Justice et du Droit (MJD), soit en Point d'accès au Droit (PAD).

- Information en tant qu'acteur de l'accès au droit.
- Elle favorise l'accès à la justice des locataires les plus modestes.

Les logements dégradés sont occupés par des locataires qui, parfois, sont soumis également au comportement abusif, voire violent de leur bailleur. Ils subissent ainsi une double peine : logement indigne et indignité sociale.

C'est pour permettre aux locataires fragiles de faire respecter les manquements graves de certains bailleurs à leurs obligations, que l'ADIL 76 a mis en place un dispositif d'accompagnement juridique.

1. Bases juridiques :

Démarche transversale qui part des notions de contrat (bail) et d'occupant (locataire) et qui prend en compte l'ensemble des manquements du bailleur à ses obligations :

- qualité du bâti (de la non décence à l'insalubrité) ;
- respect des engagements contractuels découlant du bail et de la loi ;
- respect de la dignité humaine des personnes vulnérables (art 225-14 du Code Pénal).

2. Objet : Mise en œuvre d'un accompagnement juridique en parallèle avec l'accompagnement social.

- un entretien en vis-à-vis avec le locataire puis rédaction d'une note de synthèse juridique à destination d'un avocat ;
- suivi permanent pour assurer la coordination avec les autres acteurs du PDLHI, notamment ceux impliqués dans chaque cas.

3. Modalités d'intervention, la démarche juridique est globale :

- L'ADIL 76 actionne un avocat pour engager l'ACTION CIVILE (objet : réparation de l'ensemble des préjudices des locataires en titre).
 - au titre de la non décence ;
 - en cas de logement faisant l'objet d'arrêté d'insalubrité ou de péril.
- Le cas échéant, dans la même affaire, mise en œuvre de l'ACTION

PÉNALE (objet : obtenir la sanction d'un délit en vue de décourager la récidive) en cas de :

- Re-location d'un logement sous arrêté interdisant la location.
- Menaces sur l'occupant pour l'inciter à renoncer à ses droits (ex : violation de domicile; obstacle à une libre circulation...).
- Dégradation du service rendu : coupures d'eau, d'électricité, de chauffage...
- Atteinte à la vie privée des locataires (absence de boîte aux lettres ; détention d'un double des clefs permettant une intrusion...).
- Refus d'héberger ou de reloger les locataires malgré l'obligation résultant d'un arrêté...
- Non réalisation des travaux prescrits.

Coordonnées

Arrondissement de ROUEN	86 rue Léon Blum 76300 SOTTEVILLE-LÉS-ROUEN	02 32 18 29 05
Arrondissement du HAVRE	100 Boulevard Clémenceau 76600 LE HAVRE	02 32 18 29 05
Arrondissement de DIEPPE	Place Louis Vittet Espace Ventabren 76200 DIEPPE	02 32 18 29 05

Pour prendre un rendez-vous avec une Référente Juridique tél : 02 32 18 29 05

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ DE NORMANDIE

Activités en matière de logement dégradé

L'**ARS** contribue à la mise en œuvre de la politique nationale d'éradication de l'habitat dégradé.

- Elle lutte contre l'habitat indigne, notamment l'insalubrité.
- Elle engage les procédures administratives relevant des pouvoirs de police spéciale du Préfet.
- Elle vient en appui technique, administratif et juridique aux collectivités.
- Elle collabore à la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs locaux de signalement et de gestion des situations de mal-logement.
- Elle assure le secrétariat et l'animation des CODERST et participe aux comités locaux habitat dégradé.

Coordonnées

ARS de Normandie
Délégation départementale de Seine-Maritime
Espace Claude Monet
2, place Jean Nouzille
CS 55035 – 14050 CAEN Cedex 4

☎ 02 31 70 96 96
🌐 www.normandie.ars.sante.fr

ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE DES MAIRES (ADM)

Activités en matière de logement dégradé

Dans le cadre de sa mission d'information et de formation des maires du département, l'ADM répond aux questions des maires sur le logement dégradé.

Coordonnées

ADM 76	9, rue Saint-Sever 76100 ROUEN	02 35 63 14 71 adm76@wanadoo.fr
---------------	-----------------------------------	--

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE SEINE-MARITIME

Interventions en matière de logement non décent

Organisme chargé dans ses missions de service public du versement des prestations familiales et de la mise en œuvre d'une politique d'action sociale. La **CAF** participe aux dispositifs partenariaux de lutte contre l'habitat dégradé dans le cadre du versement des différentes prestations aux ménages.

- Elle conserve les aides au logement si celui-ci ne répond pas aux caractéristiques de décence.
- Elle dispense une offre de service portée par l'intervention sociale territorialisée (parcours spécifique pour l'allocataire confronté à la non-décence de son logement).
- Elle met en œuvre des actions de prévention développées dans un cadre collectif.
- Elle peut accorder des aides financières sous certaines conditions pour l'amélioration de l'habitat.
- Elle déploie des actions de communication en direction des locataires et des bailleurs.
- Elle est membre du CODERST et participe aux comités locaux habitat dégradé.

Coordonnées

**Caisse d'Allocations
Familiales de Seine-
Maritime**

65 avenue Jean Rondeaux
CS 86017
76100 ROUEN

08 10 25 76 80

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE

Activités en matière de logement dégradé

Les agglomérations exercent la compétence d'élaboration du « Programme Local de l'Habitat ». Dans ce cadre, elles mettent en œuvre les actions du PLH en rapport avec la prise en charge de l'habitat dégradé.

Un des grands principes d'intervention du PLH est l'amélioration de la qualité de l'habitat. Sous cet item sont notamment inscrits le soutien financier à l'OPAH-RU, portée par la Ville de Dieppe et la poursuite du Programme d'Intérêt Général, porté par l'Agglomération.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbaine (OPAH-RU) sont deux dispositifs d'assistance technique, administrative et juridique associés à des aides financières pour inciter les propriétaires privés des communes de Dieppe-Maritime à améliorer l'état des logements construits depuis plus de 15 ans.

L'OPAH-RU concerne la réhabilitation du centre-ville historique de Dieppe, tandis que le PIG qui lui est complémentaire, couvre le reste du territoire, à savoir Dieppe (or OPAH) ainsi que les 15 autres communes de l'agglomération.

PIG :

Un second Programme d'Intérêt Général a commencé en 2015 est achevé le 30 octobre 2018. Un troisième PIG, 2018/2021, est intégré au sein d'une Maison de la Rénovation depuis le 7 novembre 2018 avec une montée en puissance de ses objectifs

	Année N 7/11/18 au 31/12/19	Année N+1 2020	Année N+2 2021	TOTAL
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	45	60	80	185
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	5	6	14
Projet de travaux d'amélioration de la sécurité et de la salubrité	1	1	2	4
Projet de travaux d'amélioration pour l'adaptation du logement à la personne âgée ou handicapée	7	9	17	33
Habiter Mieux sérénité : projet de travaux de rénovation énergétique avec bouquet de travaux permettant un gain énergétique de 25 %	34	45	55	134
PROPRIETAIRES BAILLEURS	2	2	2	6
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé				
Projet de travaux d'amélioration de la sécurité et de la salubrité	2	2	2	6
Habiter Mieux sérénité : projet de travaux de rénovation énergétique avec bouquet de travaux permettant un gain énergétique de 25 %				
TOTAL	47	62	82	191

OPAH-RU :

La ville de Dieppe a signé en 2019 une convention OPAH-RU centre historique.

Les objectifs prévisionnels de cette OPAH-RU 2019/2024 sont de 156 logements répartis en :

- 70 propriétaires bailleurs ;
- 16 propriétaires occupants dont 4 **habitat indigne/très dégradé**.

Coordonnées		
Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise	4 boulevard du Général de Gaulle BP 50166 76204 DIEPPE	02 32 90 20 25 mathilde.picot@agglodieppe-maritime.com Elise.cardona-gil@agglodieppe-maritime.com

COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Activités en matière de logement dégradé

Depuis 2006, l'État a délégué à la Communauté Urbaine **Le Havre Seine Métropole** la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur notamment de l'amélioration de l'habitat privé.

La Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières (DUHAI) assure la coordination de la lutte contre l'habitat indigne, au regard de la compétence hygiène et santé publique de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole et au titre de la territorialisation du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) depuis 2009.

L'objectif de la coordination est de s'assurer que chaque intervenant sur une situation repérée a le même niveau de connaissance des avancées.

- La DUHAI reçoit les signalements au moyen de la grille du PDLHI.
- Elle les oriente vers les services compétents (hygiène, sécurité) pour contrôler les logements.
- Elle assure le lien avec les intervenants sociaux à l'origine du signalement sur le suivi du logement.
- Elle complète le site collaboratif « e-CLHD ».

La DUHAI a également en charge le secrétariat du Comité Local Habitat Indigne (CLHI), qui a fait l'objet d'un protocole de territorialisation en 2009 entre l'État (représenté par le Préfet), le Département de la Seine-Maritime et la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. C'est une instance partenariale (État, Département, Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, communes et leurs CCAS, CAF, ADIL) qui s'assure de l'avancement et de l'évaluation des dossiers, du signalement jusqu'à l'exécution des travaux, afin de suivre la remise en état des logements dégradés et l'évolution des conditions de logement de leurs occupants. Y sont traités les logements des propriétaires occupants, des locataires en difficulté et des propriétaires bailleurs.

Le pouvoir de police des maires en matière de sécurité des immeubles et établissements recevant du public (périls...) n'a pas été transféré à la communauté urbaine et reste de compétence communale.

Coordonnées

**Direction Urbanisme,
Habitat et Affaires
Immobilières**

19 rue Georges Braque
CS 70854
76085 LE HAVRE Cedex

02 77 61 26 81
[referent-
habitat@lehavremetro.fr](mailto:referent-habitat@lehavremetro.fr)
www.lehavreseinemetropole.fr

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Activités en matière de logement dégradé

Le **Département** (Service Logement et Solidarités et Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) participe, dans le cadre du PDALHPD et en tant que copilote avec l'État, à la mise en œuvre des mesures destinées aux personnes défavorisées afin de leur permettre d'accéder à un logement décent et indépendant.

- Il participe au repérage et à la gestion des situations d'habitat dégradé, et accompagne les familles par l'intermédiaire des travailleurs sociaux organisés en Unité Territoriale d'Action Sociale (UTAS) et des Chargés de Mission Logement.
- Il anime et gère, en partie, les Comités locaux habitat dégradé (CLHD).
- Il assure la maîtrise d'ouvrage du PIG Départemental Amélioration et adaptation 2019-2022. Les Chargés de Mission logement (Service Logement et Solidarités) se tiennent à la disposition des travailleurs sociaux dès lors qu'un relogement est nécessaire (hors habitat indigne).
- Il aide à l'amélioration de l'habitat sous certaines conditions.
- Il accompagne les collectivités dans leurs politiques territoriales de l'habitat (PLH, OPAH, PIG).
- Il est membre du CODERST.

Coordonnées

Service Aménagement, Urbanisme et Habitat	Quai Jean Moulin 76101 ROUEN	02 35 03 55 55 (poste 44 72) Permanence téléphonique (aide amélioration logement) : 02 35 03 51 99
Service Logement et Solidarités	Quai Jean Moulin 76101 ROUEN	02 35 03 55 55 (poste 44 73) logement@seinemaritime.fr
UTAS ROUEN	23 rue de la Haute Ville 76960 NOTRE-DAME-DE- BONDEVILLE	02 76 30 10 40
UTAS BOUCLES DE SEINE	Immeuble Montmorency 1 15 place de la Verrerie 76100 ROUEN	02 35 63 68 80
UTAS ENTRE SEINE ET MER	375 rue Charles de Gaulle Fauville en Caux 76640 TERRES DE CAUX	02 76 53 00 10
UTAS LE HAVRE - POINTE DE CAUX	89 boulevard de Strasbourg 76085 LE HAVRE	02 32 74 59 90
UTAS DIEPPE - NEUFCHÂTEL-EN-BRAY	1 avenue Pasteur BP 254 76204 DIEPPE	02 32 14 58 00

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DÉLÉGUÉE DE LA COHÉSION SOCIALE (DDDCS)

Activités en matière de logement dégradé

La **DDDCS** met en œuvre la politique nationale de lutte contre les exclusions.

- Elle co-pilote et anime le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- Elle met en œuvre le droit au logement opposable et organise les travaux de la commission de médiation (DALO).
- Elle assure le secrétariat et l'organisation du dispositif de prévention des expulsions.
- Elle assure le pilotage du relogement sur le contingent préfectoral et veille au respect des engagements des bailleurs.
- Elle est membre du CODERST et contribue au relogement des personnes dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité en cas de défaillance du propriétaire. Elle anime avec la DDTM et l'ARS l'organisation de leur relogement.
- Elle participe aux comités locaux habitat dégradé.

Coordonnées

DDDCS Immeuble Hastings 27 rue du 74 ^{ème} Régiment d'infanterie 76003 ROUEN cedex 1	Pôle Accès au Logement	02 76 27 71 65 02 76 27 71 67 mathias.treguier@seine-maritime.gouv.fr corinne.schultze@seine-maritime.gouv.fr
--	------------------------	--

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA SEINE-MARITIME (DDTM)

Activités en matière de logement dégradé

La **mission de lutte contre l'habitat indigne** (MLHI) de la DDTM copilote avec le Département de la Seine-Maritime, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et met en œuvre la lutte contre l'habitat dégradé.

- Avec ses Services Territoriaux, elle accompagne les collectivités dans le cadre des arrêtés de péril ou des situations de manquements au règlement sanitaire départemental.
- Elle est membre du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), qui statue sur les situations d'insalubrité, et suit les procédures préfectorales d'habitat indigne en coordination avec la DDDCS et l'ARS afin de mettre en œuvre le droit au logement des occupants.
- Elle met en œuvre les mesures d'office prescrites dans les arrêtés préfectoraux en cas de défaillance du propriétaire et prend en charge, en coordination avec la DDFIP, le recouvrement des créances auprès du propriétaire.
- Elle anime la coordination des partenaires en matière de poursuites pénales et pour la promotion d'actions de communications.
- Elle participe aux comités locaux habitat dégradé.

La DDTM assure la **délégation locale de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)** qui met en œuvre les priorités nationales de l'ANAH parmi lesquelles figure la lutte contre l'habitat indigne :

- Elle participe au financement en matière d'ingénierie des OPAH et PIG mis en place sur le territoire départemental.
- Elle instruit les demandes de subvention pour les propriétaires occupants et bailleurs sous conditions.

Elle subventionne les travaux d'office réalisés par les communes dans le cadre d'arrêtés de péril ordinaire et d'insalubrité.

La DDTM anime la **Commission départementale de Conciliation** :

Son rôle consiste à concilier les propriétaires et les locataires lors d'un litige avant le recours à la justice. Elle est compétente sur :

- les états des lieux ;
- les dépôts de garantie ;
- les réparations locatives ou à la charge du bailleur ;
- la réévaluation du loyer dans le parc privé ;
- la notion de décence du logement.

Elle établit un procès verbal en fin de réunion afin de consigner les décisions prises.

Coordonnées

DDTM Cité administrative 2 rue Saint-Sever BP 76001 76032 ROUEN cedex	Mission de lutte contre l'habitat indigne	02 32 18 10 63 ddtm-sh-mlhi@seine-maritime.gouv.fr
	Délégation locale de l'ANAH	02 32 18 10 33 (de 09h-11h30 et 14h-16h) ddtm-sh-bha@seine-maritime.gouv.fr
	Commission de conciliation des rapports locatifs	02 32 18 10 64 ddtm-sh-bha@seine-maritime.gouv.fr

LE SERVICE SALUBRITÉ PUBLIQUE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Activités en matière de logement dégradé

Le **Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé** relève de la compétence de la Communauté Urbaine **Le Havre Seine Métropole** (à travers le Service salubrité publique). Il est chargé, sous l'autorité des maires, de l'application des dispositions relatives à la protection générale de la santé publique notamment en matière de contrôle administratif et technique des règles d'hygiène.

- Il reçoit les plaintes, soit directement, soit par l'intermédiaire de tous les professionnels en contact avec les ménages ou intervenant à domicile.
- Il effectue les visites d'expertise des logements.
- Il met en place la procédure adaptée.
- Il participe au Comité Local Habitat Indigne (CLHI).

Coordonnées

Service salubrité publique	19 rue Georges braque CS 70854 76085 LE HAVRE Cedex	02 35 22 24 06 salubritepublique@lehavremetro.fr ro.fr www.lehavreseinemetropole.fr
-----------------------------------	---	--

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Activités en matière de logement dégradé

La **Métropole Rouen Normandie** depuis le 1er janvier 2015 est compétente de plein droit en matière d'« amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ».

A ce titre, elle est maître d'ouvrage des OPAH et PIG sur son territoire et finance les projets de réhabilitation dans le cadre de ses crédits propres (Programme Local de l'Habitat) et dans le cadre des crédits de l'Anah qui lui sont délégués.

Le pouvoir de police des Maires en matière de sécurité des immeubles et établissements recevant du public (périls...) n'a pas été transféré à la Métropole et reste de compétence communale. Un service commun Métropole / Ville de Rouen assure cependant cette compétence pour la ville de Rouen.

Coordonnées

Direction de l'habitat

14, bis Avenue Pasteur,
CS 50589
76006 ROUEN Cedex

Ma Métropole (numéro vert)
0800 021 021

Contact habitat dégradé
Métropole :
jocelyne.grignoux@metropole-rouen-normandie.fr

Contact périls sur la Ville de
Rouen : 02 35 52 83 36

MINISTÈRE DE LA JUSTICE CONCILIATEUR DE JUSTICE

Activités en matière de logement dégradé

Le **conciliateur de justice** a pour fonction de faciliter, en dehors de toute procédure judiciaire, le règlement amiable de différends privés entre les personnes : les troubles de voisinage, état du logement ...

- Il est rattaché au tribunal d'Instance.
- Il est saisi par les parties en conflit.

Les procès-verbaux du conciliateur de justice constatant l'accord des parties peuvent être transmis au Tribunal d'Instance pour leur donner force exécutoire, c'est-à-dire la même valeur qu'un jugement.

Coordonnées

Tribunal Judiciaire de Dieppe	rue Claude Groulard, BP 189 76206 DIEPPE	02 35 84 13 08
Tribunal Judiciaire du Havre	3 rue du 129 ^{ème} , CS 40007 76083 LE HAVRE	02 35 19 73 00
Tribunal Judiciaire de Rouen	20-22, rue de Crosne CS 41421 76037 ROUEN	02 76 27 85 60

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

MAISON DE LA JUSTICE ET DU DROIT (MJD)

Activités en matière de logement dégradé

Les **MJD** sont des lieux d'accueil, d'écoute, d'orientation et d'information sur les droits et obligations

- Elles sont composées d'intervenants permettant l'accès au droit : professionnels du droit, administrations et associations (dont l'ADIL).
- Elles apportent des informations et une assistance pour entreprendre des démarches administratives ou juridiques.
- Elles aident à la mise en œuvre de solutions à l'amiable pour résoudre des litiges.

Coordonnées

MJD de Canteleu	6, ancienne route de Duclair 76380 CANTELEU	02 32 83 20 31 mjd-canteleu@justice.fr
MJD d'Elbeuf	27, place de la République 76500 ELBEUF	02 35 77 23 24 mjd_elbeuf@justice.fr
MJD de Fécamp	36, rue des Galeries 76400 FÉCAMP	02 35 28 89 57 mjd-fecamp@justice.fr
MJD du Havre	8, rue Émile Sicre 76640 LE HAVRE	02 35 45 32 62 mjd_le_havre@justice.fr
MJD de Rouen	Centre administratif du Châtelet 1, place Alfred-de-Musset 76000 ROUEN	02 35 12 29 20 mjd-rouen@justice.fr
MJD de Saint-Étienne-du-Rouvray	Place Jean Prévost rue Georges-Méliès 76800 SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY	02 32 95 40 43 mjd-st-etienne-du-rouvray@justice.fr

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

TRIBUNAL JUDICIAIRE (TJ)

Activités en matière de logement dégradé

Au 1^{er} janvier 2020 les institutions du monde judiciaire ont évolué pour tenir compte de la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la Justice, promulguée le 23 mars 2019, qui prévoit que :

- les tribunaux d'instance (TI) et de grande instance (TGI) situés dans une même commune fusionnent au 1^{er} janvier 2020 pour former le tribunal judiciaire ;
- le TI situé dans une commune différente du TGI devient une chambre de proximité de ce tribunal judiciaire, appelée tribunal de proximité.

Concernant notre territoire, les tribunaux d'instance étant situés dans les mêmes communes que les tribunaux de Grande Instance, les lieux de Justice sont les Tribunaux Judiciaires.

Le **parquet du Tribunal Judiciaire (TJ)** est en charge de la politique pénale relative à l'habitat indigne. Un Procureur ou Substitut du Procureur est désigné dans chaque TJ comme magistrat référent « habitat indigne ».

- Il reçoit les plaintes, les signalements et les procès verbaux dressés à la suite d'actes de police (mises en demeure et arrêtés municipaux ou préfectoraux) restés infructueux.
- Il peut mettre en demeure les propriétaires (rappel à la loi et tentative de composition pénale).
- Il peut ordonner des enquêtes judiciaires (gendarmerie ou police nationale).
- Il peut engager des poursuites pénales à l'encontre des propriétaires pour les situations les plus graves.

Ce **Tribunal Judiciaire** est également compétent pour juger des litiges entre propriétaires et locataires.

- Il est, à ce titre, appelé à prendre des décisions concernant l'état des logements : application des normes du logement décent, obligation d'entretien à la charge du propriétaire ou du locataire.
- Il peut condamner le propriétaire à remettre en état et à verser une indemnité au locataire.

- Il peut aussi prononcer la résiliation du contrat de location pour faute du locataire : défaut majeur d'entretien des lieux loués, troubles de jouissance, impayés...
- Il est également compétent en matière d'impayés de loyer.

Coordonnées

Tribunal Judiciaire de Dieppe	square Carnot, BP 229 76204 DIEPPE	02 32 14 64 00
Tribunal Judiciaire du Havre	133, boulevard de Strasbourg, BP 6 76083 LE HAVRE	02 32 92 57 00
Tribunal Judiciaire de Rouen	34, rue aux Juilfs 76037 ROUEN	02 35 52 88 70

MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE DE HAUTE-NORMANDIE

Activités en matière de logement dégradé

Organisme de protection sociale des salariés et non salariés du régime agricole (famille, santé, retraite, cotisations), la **MSA** participe aux dispositifs partenariaux de lutte contre l'habitat dégradé dans le cadre du versement des différentes prestations aux ménages relevant du régime agricole.

- Elle applique la suspension du tiers payant, réglementairement dans le cadre de négociations avec le propriétaire pour le traitement d'un logement dégradé.
- En cas de doute sur la qualité d'un logement, les contrôleurs aux prestations peuvent, lors d'un contrôle à domicile, signaler un logement dégradé.
- En plus du prêt à l'amélioration de l'habitat réglementaire, la MSA peut, dans le cadre de son action sociale, accorder des aides financières exceptionnelles aux personnes aux revenus modestes.

Coordonnées

Mutualité Sociale Agricole	32, rue Politzer 27000 EVREUX	Service prestations logement 02 35 600 600 Service action sanitaire et sociale 02 35 12 70 39 contact-msa-haute-normandie@hautenormandie.msa.fr
-----------------------------------	----------------------------------	--

SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE DIEPPE (SCHS)

Activités en matière de logement dégradé

Le **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Dieppe** met en œuvre la compétence communale en matière d'hygiène et de santé sur le territoire de la ville de Dieppe.

- Il reçoit les plaintes, soit directement, soit par l'intermédiaire de tous les professionnels en contact avec les ménages.
- Il effectue les visites de logement.
- Il oriente vers la procédure adaptée (code de la santé publique).
- Il participe aux comités locaux habitat dégradé.

Le Service d'Hygiène et de Santé de la ville de Dieppe ouvre en moyenne 160 dossiers par an.

A la réception d'une plainte, le processus suivant est développé :

- Un courrier a-t-il été envoyé au propriétaire ou gérant ?
- Si non, le service préconise un écrit avec accusé réception précisant les problèmes rencontrés dans le logement.
- Si oui, depuis quand a-t-il été envoyé ? En moyenne, il faut attendre 8 à 10 jours avant d'intervenir afin de permettre au propriétaire de réagir. En cas d'urgence, l'intervention est immédiate.
- Après enquête, envoi d'un courrier avec un délai imparti afin que celui-ci puisse réaliser les travaux prescrits par nos soins (2 mois en général, sauf si DANGER, délai réduit).
- Un peu avant les 2 mois, contact est pris avec le demandeur afin de savoir si les travaux ont été réalisés. Si c'est le cas, un rendez-vous est organisé sur place pour constater la réalisation de la prescription. Ensuite, le dossier est clôturé.
- Si les travaux ne sont pas effectués, une mise en demeure avec un délai d'1 mois est envoyée.

A ce jour, le service n'a pas ordonné de travaux d'office.

Coordonnées

SCHS de Dieppe	Hôtel de Ville Parc Jehan Ango BP-226 76203 DIEPPE CEDEX	02 35 06 62 25 fax :02 35 40 24 91 M. Bertrand PAUMIER, Responsable du Service Communal d'Hygiène et de Santé, Inspecteur de Salubrité bertrand.paumier@mairie- dieppe.fr
-----------------------	---	---

SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE FÉCAMP (SCHS)

Activités en matière de logement dégradé

Le **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Fécamp** met en œuvre la compétence communale en matière d'hygiène et de santé sur le territoire de la ville de Fécamp.

- Il reçoit les plaintes, soit directement, soit par l'intermédiaire de tous les professionnels en contact avec les ménages.
- Il participe au repérage des situations de logements indignes et non décents.
- Il communique avec les décideurs et les habitants sur les dispositifs relevant de la police du maire.
- Il effectue les visites de logement.
- Il opte pour la procédure adaptée et met en œuvre les mesures de police nécessaires (code de la santé publique).
- Il anime la coordination sociale des partenaires pour la mise en œuvre de l'accompagnement des ménages.
- Il accompagne le relogement des familles à l'appui des différents partenariats locaux existants.
- Il participe aux comités techniques de l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Il participe au Comité Local Habitat Dégradé.

Coordonnées

SCHS de Fécamp

3/5 Rue Henri Dunant
Espace Henri Dunant
76400 FÉCAMP

02 35 10 40 91

thierry.duprey@ville-fecamp.fr

SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE ROUEN (SCHS)

Activités en matière de logement dégradé

Le **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Rouen** met en œuvre la compétence communale en matière d'hygiène et de santé sur le territoire de la ville de Rouen. Il contrôle la conformité des logements aux exigences réglementaires.

- Il reçoit les plaintes, soit directement, soit par l'intermédiaire de tous les professionnels en contact avec les ménages.
- Il effectue les visites des logements.
- Il met en œuvre les procédures adaptées (code de la santé publique).
- Il participe au Comité Local Habitat Dégradé.

Coordonnées

SCHS de Rouen	Hôtel de Ville Place du Général de Gaulle CS31402 76037 ROUEN cedex	02 35 08 86 66 schs@rouen.fr
----------------------	--	--

SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ DE LA VILLE DE SOTTEVILLE LES ROUEN (SCHS)

Activités en matière de logement dégradé

Le **Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Sotteville-lès-Rouen** met en œuvre la compétence communale en matière d'hygiène et de santé sur le territoire de la ville de Sotteville-lès-Rouen.

- Il reçoit les plaintes, soit directement, soit par l'intermédiaire de tous les professionnels en contact avec les ménages.
- Il effectue les visites de logement.
- Il oriente vers la procédure adaptée (code de la santé publique et code de la construction et de l'habitation).
- Il participe au Comité Local Habitat Dégradé.

Coordonnées

SCHS de Sotteville-lès-Rouen

Madame la Députée Maire
Place de l'hotel de ville
BP 19
76300 SOTTEVILLE-LÉS-ROUEN Cedex

Direction Générale des
Services Techniques et de
l'Urbanisme
02 35 63 60 87

LES ANNEXES

MODÈLES DE LETTRES

LETTRE SIMPLE A ADRESSER AU PROPRIÉTAIRE

Nom et prénom du locataire
Adresse de l'immeuble

Madame ou Monsieur,
Nom et prénom du propriétaire
ou de la Société gérante du bien
Adresse du propriétaire ou de la Société

Madame, Monsieur,

Locataire dans un immeuble situé à (*préciser l'adresse complète de l'immeuble*), je voudrai par la présente signaler l'état du logement dont vous êtes propriétaire.

En effet, je constate l'existence d'anomalies et de manquements qui ne me permettent pas d'avoir la jouissance paisible des locaux loués :

(lister les désordres : présence d'humidité, de moisissures, vétusté de l'installation électrique, équipement de chauffage insuffisant ou obsolète, chauffe eau hors d'état, ...)

Je vous rappelle que l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 oblige le propriétaire d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives.

En outre, le logement loué doit répondre aux normes du logement décent fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017.

Je vous remercie de faire le nécessaire dans les meilleurs délais afin de répondre à vos obligations.

Je reste à votre disposition pour réaliser toute visite que vous jugeriez utile à la réalisation des travaux.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

LETTRE RECOMMANDÉE A ADRESSER AU PROPRIÉTAIRE

Nom et prénom du locataire
Adresse de l'immeuble

Madame ou Monsieur,
Nom et prénom du propriétaire
ou de la Société gérante du bien
Adresse du propriétaire ou de la Société

Lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

Locataire dans un immeuble situé à (*préciser l'adresse complète de l'immeuble*), je vous rappelle ma lettre du (*mentionner la date d'envoi du courrier simple initial*) vous signalant l'état du logement dont vous êtes propriétaire.

En effet, je vous avais indiqué l'existence d'anomalies qui ne me permettent pas d'avoir la jouissance paisible des locaux loués :

(lister les désordres : présence d'humidité, de moisissures, vétusté de l'installation électrique, équipement de chauffage insuffisant ou obsolète, chauffe eau hors d'état, ...)

Je vous rappelle que l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 oblige le propriétaire d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives.

En outre, le logement loué doit répondre aux normes du logement décent fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017.

Je vous remercie de me faire part de vos intentions sur les suites que vous comptez réserver à ma demande de remise en état afin de répondre à vos obligations.

A défaut de réponse satisfaisante dans le délai de 2 mois, je serai contraint d'engager les démarches nécessaires à la saisine de la commission départementale de conciliation.

Variante en cas de non recours à la commission départementale de conciliation :

A défaut de réponse satisfaisante dans un délai de (*fixer l'échéance*), je serai contraint d'engager une action au Tribunal d'Instance

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Copie pour information à : M. ou Mme le Maire

SAISINE DE LA CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE OU DE LA MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE

Nom et prénom du locataire
Adresse de l'immeuble
Numéro d'allocataire

(selon les cas)

Caisse d'Allocations Familiales
ou
Mutualité Sociale Agricole

Madame, Monsieur,

Je suis locataire d'un logement dans un immeuble situé à *(préciser l'adresse complète de l'immeuble)* qui présente des anomalies et des manquements à la décence ne me permettant pas de disposer des lieux loués dans des conditions normales. Les principaux désordres, susceptibles de porter atteinte à ma sécurité, à ma santé ainsi qu'à celles de mes proches, sont les suivants :

(lister les désordres : présence d'humidité, de moisissures, vétusté de l'installation électrique, équipement de chauffage insuffisant ou obsolète, chauffe eau hors d'état, ...)

Le propriétaire de ce logement est *(indiquer l'identité et les coordonnées du propriétaire)*

Aussi, je sollicite de votre part une intervention afin d'établir et de justifier ma situation.

Je m'engage à adresser un courrier à mon propriétaire pour l'informer de l'état de mon logement et de lui demander de réaliser les travaux d'amélioration indispensables.

Je me tiens à votre disposition pour fournir des éléments d'information complémentaires, le cas échéant.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

LETTRE RECOMMANDÉE

SAISINE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Nom et prénom du locataire
Adresse de l'immeuble

Monsieur le Président
de la Commission Départementale
de Conciliation des rapports locatifs
Direction Départementale
du Territoire et de la Mer
2 rue Saint Sever
76032 Rouen Cedex

Objet : non décence d'un logement

Monsieur le Président,

Je suis locataire d'un logement dans un immeuble situé à (*préciser l'adresse complète de l'immeuble*) qui présente des anomalies et des manquements à la décence ne me permettant pas de disposer des lieux loués dans des conditions normales. Les principaux désordres, susceptibles de porter atteinte à ma sécurité, à ma santé ainsi qu'à celles de mes proches, sont les suivants :

(*lister les désordres : présence d'humidité, de moisissures, vétusté de l'installation électrique, équipement de chauffage insuffisant ou obsolète, chauffe eau hors d'état, ...*)

Le propriétaire de ce logement est (*indiquer l'identité et les coordonnées du propriétaire*)

Aussi j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir convoquer mon propriétaire à une tentative de conciliation conformément aux articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

En effet, j'ai tenté de résoudre le conflit à l'amiable en signalant les difficultés à mon propriétaire une première fois par le téléphone le (*préciser la date de l'entretien téléphonique*), ensuite par l'envoi d'un courrier simple et enfin par une lettre recommandée (*préciser les dates de transmission*). Ces différentes démarches sont restées infructueuses. Mon propriétaire refuse de faire les travaux en invoquant les raisons suivantes (*mentionner la ou les raisons du refus*)

Variante

Mon propriétaire n'a pas donné suite à mes demandes

Vous trouverez ci-joint les copies des lettres de réclamation.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

Signature

Pièces à joindre : bail, état des lieux, lettres de réclamation et éventuellement constat d'huissier ou tout autre document justifiant la situation (photos, devis, ...)

LES TEXTES APPLICABLES AUX RAPPORTS LOCATAIRES BAILLEURS

LES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT DE LOCATION

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locataires/bailleurs précise les obligations des parties dans le cadre d'un bail d'habitation.

Obligations du propriétaire (article 6)	Obligations du locataire (article 7)
<ul style="list-style-type: none">• Remettre au locataire un logement décent 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.• Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.• Assurer au locataire la jouissance paisible du logement• Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les grosses réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués• Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne transforment pas le logement	<ul style="list-style-type: none">▪ Payer le loyer et les charges justifiées▪ Ne pas dégrader ni supprimer des éléments du logement▪ Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.▪ Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration de l'immeuble ou du logement, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués▪ Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; en cas de risque pour la sécurité ou la solidité du bâtiment, le bailleur a la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état.▪ S'assurer contre les risques dont il doit répondre en tant que locataire (incendie dégât des eaux et responsabilité civile).

L'OBLIGATION D'ENTRETIEN COURANT A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixe la liste des réparations d'entretien à la charge du locataire.

Il faut y ajouter aussi d'autres obligations qui résultent du Règlement Sanitaire Départemental et, le cas échéant, d'arrêtés municipaux.

A noter : cette liste définit indirectement l'obligation du propriétaire qui doit les « grosses réparations » :

- Réparations qui résultent de la vétusté.
- Réparations autres que celles indiquées dans la liste ci-dessous.

**Liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives
À charge du locataire
Décret du 26 août 1987**

I - Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif

a) 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.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descente d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II - Ouvertures intérieures et extérieures¹²⁵

a) 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 de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III - Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté;

Menus raccords de peintures et tapisseries; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) 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 taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV - Installations de plomberie

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) 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.

e) Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V - Équipements d'installations d'électricité

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

VI - Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menues 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 d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

LES NORMES DU LOGEMENT DÉCENT

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 (extrait).

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

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.

Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. 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 ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. 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 ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. 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.

Article 3

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

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

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 aménagé 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 des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, 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 d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

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.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

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

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

GLOSSAIRE

- **ADIL :**
Agence Départementale d'Information sur le Logement

- **ADM :**
Association Départementale des Maires

- **AIVS :**
Agence Immobilière à Vocation Sociale : agence immobilière à mission de service public qui gère, pour le compte de propriétaires privés, des logements qu'elle propose ensuite à des personnes en difficulté, signalées par les services sociaux.

- **AL :**
Allocation Logement

- **ANAH :**
Agence Nationale de l'Habitat : établissement public à caractère administratif créé en 1971, placé sous la tutelle conjointe du ministère chargé du logement et du ministère chargé du budget. L'ANAH attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé.

- **APL :**
Allocation Personnalisée au Logement

- **ARI 76 :**
Aide à la Restauration Immobilière : subvention du département destinée à financer les travaux d'amélioration de l'habitat des particuliers.

- **ARS :**
Agence Régionale de Santé

- **ASLL :**
Accompagnement Social Lié au Logement : mesure départementale destinée aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir, suite à, dans la plupart des cas, un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale.

- **CA :**
Communauté d'Agglomération : EPCI regroupant plusieurs [communes](#) formant, à la date de sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants.

- **CAF :**
Caisse d'Allocations Familiales : représentant local de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) qui forme la branche « famille » de la sécurité sociale française.

- **CARD :**
Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise

- **CCAS :**
Centre Communal d'Actions Sociales : établissement public communal intervenant principalement dans trois domaines : l'[aide sociale](#) légale, l'aide sociale facultative et l'action sociale, l'animation des activités sociales.

- **CCH :**
Code de la Construction et de l'Habitation

- **CD :**
Conseil Départemental : collectivité territoriale, assemblée délibérante du département.

- **CGCT :**
Code Général des Collectivités Territoriales, qui regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives au [droit des collectivités territoriales](#).

- **CODERST :**
COncil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires Technologiques

- **CULHSM :**
Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
-

- **DAH :**
Direction de l'Aménagement et de l'Habitat, au sein du Département.
-

- **DALO :**
Droit Au Logement Opposable
-

- **DDDCS :**
Direction Départementale Déléguée de la Cohésion Sociale
-

- **DDTM :**
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
-

- **DUP :**
Déclaration d'Utilité Publique
-

- **EPCI :**
Établissement Public de Coopération Intercommunale : regroupement de [communes](#) ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité". Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les [communautés urbaines](#), [communautés d'agglomération](#), [communautés de communes](#), syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.
-

- **ERP :**
Établissement Recevant du Public
-

- **FILOCOM :**
Fichier des LOGement par COmmunes
-

- **FSL :**
Fond de Solidarité Logement, mis en place dans chaque département par la loi du 31 mai

1990 dite "loi Besson". Ce fond est destiné à aider les personnes et familles défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs, par l'octroi d'aides financières. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social lié au logement nécessaires à l'insertion de ces personnes. Enfin, il finance en partie les coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées.

- **LHI :**
Lutte contre l'Habitat Indigne
-

- **MJD :**
Maison de la Justice et du Droit. Structure de proximité ouverte à tous les habitants où interviennent de nombreux acteurs : greffiers, magistrats, avocats, éducateurs de la protection judiciaire de la jeunesse, délégués du procureur, agents des services pénitentiaires d'insertion et de probation...
-

- **MOLLE (loi) :**
Loi pour la MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
-

- **MOUS :**
Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
-

- **MRN :**
Métropole Rouen Normandie
-

- **MSA :**
Mutualité Sociale Agricole : sécurité sociale des agriculteurs et salariés agricoles.
-

- **OPAH :**
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : procédure d'intervention concertée entre l'État, la commune, et l'ANAH. Son objectif est de réhabiliter le parc immobilier bâti, d'améliorer l'offre de logements locatifs mise en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants.
-

- **OPAH RU :**

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

- **PDALHPD :**

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Élaboré sur la base d'une étude quantitative et qualitative des besoins, le plan est établi pour trois ans et doit définir les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

- **PDLHI :**

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

- **PIG :**

Programme d'Intérêt Général, qui permet de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant dont la nature peut être sociale ou technique, et ce hors d'une logique de quartier ou de territoire.

- **PLH :**

Programme Local de l'Habitat. Institué par la loi du 7 janvier 1983 et renforcé par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, il est l'outil privilégié de mise en œuvre à l'échelle intercommunale des principes généraux fixés par les grandes lois relatives à l'habitat. Le programme local de l'habitat est un outil de pilotage articulant développement social et planification spatiale. Sa durée est de 6 ans.

- **PNLHI :**

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

- **PNRQAD :**

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

- **PPPI :**

Parc Privé Potentiellement Indigne

- **RHI :**

(opération de) Résorption de l'Habitat Insalubre Irrémédiable

- **RSD:**

Règlement Sanitaire Départemental : pris par le préfet sur le modèle du règlement type, il constitue le texte départemental de référence pour imposer des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité. Il a force contraignante et sa violation constatée peut entraîner des peines d'amende en répression des infractions.

- **SCHS :**

Service Communal d'Hygiène et de Santé, gère les problèmes de salubrité, d'hygiène et de santé publique et met en œuvre la politique municipale de santé.

- **TJ :**

Tribunal Judiciaire

- **TPG :**

Trésorier Payeur Général, chef des services comptables de l'État pour un département.

- **UDAF :**

Union Départementale des Associations Familiales

- **URPI :**

Union Régionale de la Propriété Immobilière

- **UTAS :**

Unité Territoriale d'Action Sociale, chargée de la mise en œuvre des politiques sociales.
