

# Prévention & Traitement de l'habitat dégradé en Vendée



Document réalisé par :

Délégation Territoriale de Vendée  
de l'Agence Régionale de Santé  
(DTARS)

185, Boulevard maréchal Leclerc  
85023 LA ROCHE SUR YON cedex9  
Tél. : 02 51 47 11 00 - Fax : 02 51 47 11 09

[www.imprimedia.com](http://www.imprimedia.com)

Guide pratique  
à l'usage des  
acteurs sociaux

**Edito** 3

**La cellule Habitat Indigne et précarité énergétique** 4

**Qu'est-ce que L'Habitat Indigne ?** 6

**Le signalement** 7

**Présentation du dispositif** 8

## Fiches techniques

**Logement non-décent** 8

**Logement non-conforme aux règles d'hygiène** 9

**Logement insalubre** 10

**Péril - Bâtiments menaçant ruine** 11

**Accessibilité au plomb lutte contre le saturnisme infantile** 12

**Accumulation de déchets** 13

**Les responsabilités** 14

**Coordonnées des organismes cités dans la plaquette** 15



Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics ont affirmé leur volonté de lutter contre les formes les plus dégradées d'habitat, celles qui portent atteinte à la santé et à la sécurité des occupants, au droit au logement et à la dignité des personnes.

### Agir contre l'habitat indigne : la collaboration de tous les acteurs

Les situations d'habitat indigne concernent fréquemment des personnes ou des ménages rencontrant des difficultés financières, professionnelles, familiales, médicales. S'intéresser aux occupants, connaître et respecter leur projet de vie, adapter les réponses à la situation des propriétaires est primordial. Pour repérer, évaluer et traiter les situations individuelles rencontrées, tous les acteurs doivent unir leurs compétences et leurs moyens.



### L'intervention sociale dans les démarches de lutte contre l'habitat indigne

Les intervenants sociaux sont des acteurs de terrain dont les missions auprès d'un public large et varié et des institutions, les placent au cœur des problématiques de l'habitat.

L'intervention des acteurs sociaux dans la prévention et le traitement de l'habitat dégradé passe par la connaissance des modalités de repérage et de signalement des situations de logement indigne. Ce guide a pour objectif d'apporter les éléments d'informations utiles et nécessaires à leur implication.



Le renforcement de cette démarche partenariale entre le repérage, l'analyse et le traitement des situations d'habitat indigne permettra l'amélioration des conditions de logement des personnes les plus défavorisées, en Vendée.



## QU'EST-CE QUE 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.

(Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Ainsi, de nombreux termes peuvent qualifier les différentes situations d'habitat indigne. Ils dépendent de l'état plus ou moins dégradé des logements.

### HABITAT INDIGNE

**Logement non décent**  
Défaut de confort et de sécurité

**Logement insalubre**  
Danger pour la santé

**Logement non conforme aux règles d'hygiène**

Manquements à l'hygiène et à la sécurité

**Logement menaçant, ruine, péril**  
Danger pour la sécurité

## LE SIGNALLEMENT

Pour aider les acteurs sociaux dans le repérage des situations à risque, une grille de signalement a été élaborée.

Cette grille a pour objectif de permettre à des non-professionnels du bâtiment d'identifier avec l'occupant, par des questions précises, les principales dégradations du logement.

**GRILLE DE SIGNALLEMENT "Habitat indigne et précarité énergétique"**  
(ne peut être renseignée que par un professionnel ou un service public sur la base d'éléments déclaratifs ou à l'occasion d'un simple constat visuel)  
**BIEN QUALIFIER LA SITUATION POUR BIEN ORIENTER L'ACTION.**

Adresse et coordonnées du professionnel / service public : \_\_\_\_\_

Estimative renseignée :  sur simple déclaration : date : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 lors d'une visite : date : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**RENSEIGNEMENTS SUR LE LOGEMENT**

Adresse du logement : \_\_\_\_\_  
Commune : \_\_\_\_\_

Occupants : \_\_\_\_\_  
Propriétaire (bailleur) : \_\_\_\_\_  
Nom : \_\_\_\_\_ Adresse : \_\_\_\_\_  
Date d'entrée dans le logement : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_  
Nombre d'adultes : \_\_\_\_ Nombre d'enfants : \_\_\_\_  
Titre d'occupation :  locataire  propriétaire  logé gratuitement  
Revenus fiscaux (année N-2) : \_\_\_\_\_ euros

Caractéristiques du logement : Surface : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Logement meublé ou hôtel   
Maison individuelle  Immeuble collectif   
Locaux précaires (caravane ; mobil-home ; garage ; cabane de jardin ; bâtiment agricole ; ...)   
Nombre de pièces principales (hors cuisine et locaux sanitaires) : \_\_\_\_  
Montant du loyer payé : \_\_\_\_\_ euros  
Montant du loyer payé : \_\_\_\_\_ euros  
Aide au logement : Oui  Non  Montant : \_\_\_\_\_ euros  
Organisme payeur : CAF  MSA

**RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT**

Environnement et bâti : rural  urbain  entretenu : oui  non   
Localisation en milieu : rural  urbain   
Environnement et abords immédiats (bruyant (circulation, industries...) oui  non   
Si oui, préciser la nature, l'heure, la durée, la fréquence, les nuisances, les impacts, les mesures prises, etc. : \_\_\_\_\_

Risque d'écroulement ou d'affaissement d'éléments du bâti : oui  non  non visible   
Si oui, préciser la nature, l'heure, la durée, la fréquence, les nuisances, les impacts, les mesures prises, etc. : \_\_\_\_\_

→ Toiture : infiltrations des combles oui  non   
isolation des combles oui  non  dégradés  inexistant   
→ Murs : (visible) détériorations (fissures/craquelures) oui  non   
(invisible) revêtements : oui  non  dégradés  inexistant   
→ Sols et planchers : dangers (effondrement/installation) : oui  non   
revêtements : oui  non   
→ Alimentation en eau : Branchement au réseau public d'eau potable : oui  non   
Branchement à un puits ou une source : oui  non   
→ Assainissement : présence / fonctionnement : oui  non   
Raccordement au réseau collectif d'assainissement (tout à l'égout) : oui  non   
Raccordement à une installation individuelle d'épuration (fosse septique) : oui  non

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

ENGAGEMENT DE L'OCCUPANT : Je reconnais avoir pris connaissance de l'information ci-dessus et accepte le traitement administratif de ces données. Signature : \_\_\_\_\_

**Hygiène et sécurité, votre application sur l'hygiène et l'aération**

→ Accumulation de déchets dans le logement : oui  non   
→ Humidité ambiante importante à l'intérieur du logement : oui  non   
→ Animaux domestiques à l'origine de nuisances (pneus, urines, ...) : oui  non






Une fois complétée, cette grille doit être transmise à la cellule Habitat Indigne et précarité énergétique qui orientera le signalement vers les dispositifs adaptés pour la prise en charge de ces situations. Cette grille est disponible auprès de la cellule Habitat Indigne et Précarité Énergétique.

# PRÉSENTATION DU DISPOSITIF

Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est l'occasion pour la Vendée de mener une véritable politique de lutte contre l'habitat indigne. C'est aussi l'occasion pour tous les acteurs de travailler ensemble pour plus d'efficacité en unissant leurs compétences et leurs moyens pour repérer, évaluer et traiter les situations rencontrées, notamment au sein du dispositif local :

## La cellule Habitat Indigne et précarité énergétique

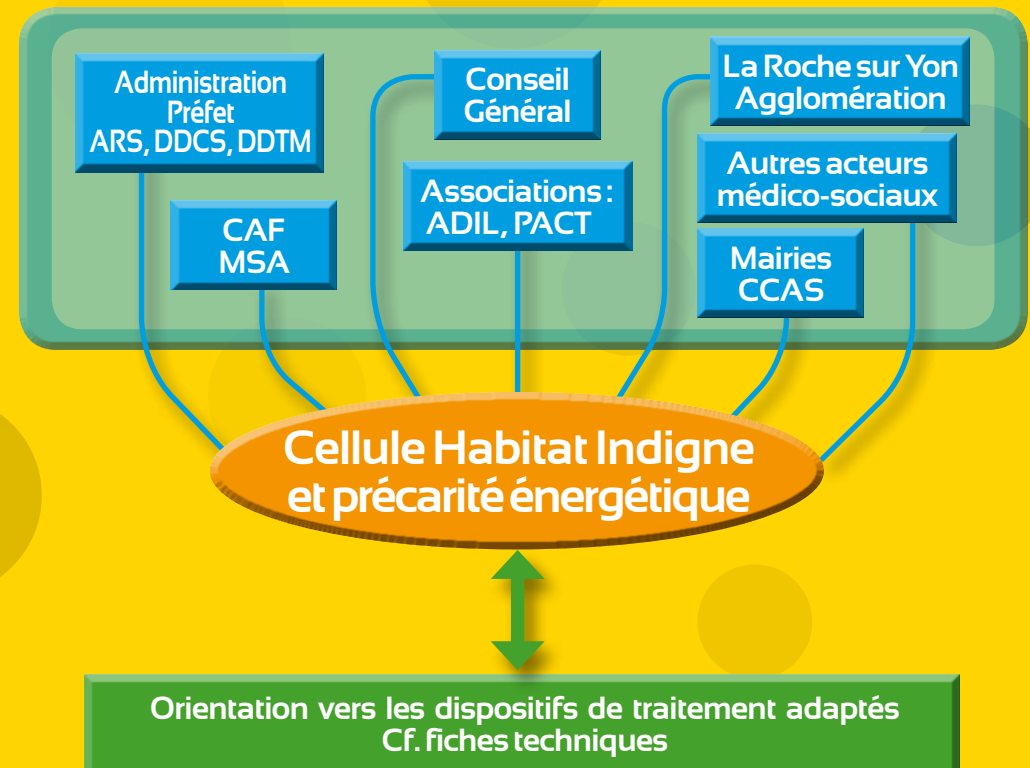
Ses objectifs sont :

-  **Réceptionner les signalements, les orienter vers les dispositifs adaptés et en assurer le suivi :**  
Recueillir et recenser les signalements de logements indignes signalés sur l'ensemble du territoire départemental, oriente ces signalements vers les interlocuteurs compétents, suit les situations repérées, informe les auteurs du signalement de l'évolution des dossiers.
-  **Informier, conseiller et orienter les professionnels et élus en liens avec les occupants d'habitat indigne, qu'ils soient propriétaires ou locataires :**  
Aide à relever les anomalies liées au logement, répond aux interrogations sur les différentes filières de traitement des situations et oriente vers les services compétents en cas de besoin.
-  **Animer le réseau des acteurs concernés par le repérage et le traitement de l'habitat indigne :**  
Assure la mobilisation et l'articulation des acteurs compétents pour le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne identifiés.  
Actualise et met à disposition les outils de communication et d'information sur l'habitat indigne en Vendée.  
Participe à la promotion des actions de lutte contre l'habitat indigne en Vendée.
-  **Piloter et animer l'observatoire départemental de l'habitat indigne**  
Identifie, suit et actualise en lien avec les partenaires locaux, les indicateurs pertinents pour connaître le parc de logements susceptibles d'être indignes ou énergétivores dans le département. Pilote les études sur la connaissance.
-  **Evaluer les actions mises en œuvre dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.**



**” La cellule Habitat Indigne constitue le guichet unique qui reçoit tous les signalements, les oriente et les suit. ”**

### Signalement





## Logement non-décent

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

### Quelques critères

- La sécurité des occupants (bâti en bon état, garde-corps, réseaux, branchements et équipements conformes).
- La santé des occupants (pas d'infiltration d'eau, renouvellement d'air adapté, éclairage suffisant, volume des pièces suffisant).



- Les équipements essentiels (coin cuisine avec évier, eau chaude, eau froide, évacuation des eaux usées, installation sanitaire séparée).

### Compétence

Tribunal d'instance (Droit privé entre locataire et bailleur).



### Traitement

- 1 Démarche amiable locataire-propriétaire.
- 2 Mise en demeure du propriétaire d'exécuter les travaux nécessaires.  
  
Information de la CAF/MSA s'il bénéficie d'une aide au logement.
- 3 Médiation de la Commission Départementale de Conciliation.
- 4 Saisine du juge d'instance par le locataire.



### Interlocuteurs

- ADIL
  - ▶ Conseils sur les démarches locatives
- CAF et MSA
  - ▶ Versement des aides au logement
  - ▶ Mise à disposition éventuelle de conseillers habitat.
- Commission Départementale de Conciliation de la DDCS
- Tribunal d'instance
  - ▶ Mesure coercitive



## Logement non-conforme aux règles d'hygiène

Règlement Sanitaire Départemental, en particulier le titre II relatif aux locaux d'habitation et assimilés.

### Quelques critères

- Propreté des locaux et entretien
- Ventilation
- Protection contre l'humidité et les infiltrations d'eau
- Éclairage naturel des pièces et ouverture sur l'extérieur
- Raccordement des eaux aux réseaux
- Chauffage suffisant



### Compétence

- Maire.



### Traitement

- 1 Transmission du signalement du problème d'hygiène au maire de la commune concernée
- 2 Médiation du maire entre les parties pour remédier au problème
- 3 Mise en demeure par le maire du responsable des nuisances de réaliser les travaux dans un délai donné
- 4 Constat de non exécution par le maire et transmission du procès verbal d'infraction au procureur de la république



### Interlocuteurs

- Mairie ▶ démarche amiable
- Mairie ▶ arrêté municipal
- Mairie ▶ procès verbal
- Tribunal de grande instance ▶ mesure coercitive





# Logement insalubre

Code de la Santé Publique (article L. 1331-22 et suivants)

## Quelques critères

- Locaux impropres par nature à l'habitation (combles, caves, garages)
- Suroccupation des locaux
- Utilisation dangereuse des locaux
- Logement présentant un danger pour la santé des occupants ou du voisinage,



du fait du mauvais état généralisé de la construction ou des non-conformités aux règles d'hygiène et d'habitabilité

## Compétence

Préfet représenté par l'Agence Régionale de Santé (ARS)



## Traitement

- 1 Saisine de l'ARS
- 2 Médiation avec le propriétaire pour remédier à la situation
- 3 Mise en demeure  
Prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable (avec prescription de travaux) ou irrémédiable avec éventuellement interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux
- 4 Mise en œuvre par le propriétaire des travaux prescrits
- 5 En cas de défaillance réalisation d'office des prescriptions de l'arrêté aux frais du propriétaire



## Interlocuteurs

- ARS  
▶ médiation
- ARS Pilotage, procédure, enquête et propositions  
▶ arrêté préfectoral
- Mairie, DDCS  
▶ hébergement / relogement
- ▶ Financeurs potentiels
- Mairie ▶ Travaux d'office
- DDTM



# Péril - Bâtiments menaçant ruine

Code de la Construction et de l'Habitation (article L. 511-1 et suivants)

## Quelques critères

- Danger réel au regard de la sécurité publique (occupants, voisins, passants, ...). Selon l'urgence de la situation, le péril peut être soit imminent soit ordinaire.



## Compétence

- Maire



## Traitement

- 1 Saisie du maire qui statue sur l'urgence de la situation
- 2 Médiation auprès du propriétaire pour réaliser les travaux nécessaires
- 3 Prise d'un arrêté municipal mettant en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux pour mettre fin durablement au péril
- 4 Réalisation d'office des prescriptions de l'arrêté aux frais du propriétaire



## Interlocuteurs

- Mairie  
▶ médiation
- Mairie  
▶ arrêté municipal
- DDCS  
▶ hébergement / relogement
- Mairie  
▶ Travaux d'office



# Accessibilité au plomb lutte contre le saturnisme infantile

Code de la Santé Publique (articles L. 1334-1 à L. 1334-13)

## Quelques critères

- Accessibilité au plomb si :
  - l'habitation a été construite avant 1949
  - les revêtements sont dégradés (peintures écaillées notamment)
  - certains occupants sont mineurs
- Intoxication au plomb de mineurs (cas de saturnisme infantile)

## Compétence

Préfet représenté par l'Agence Régionale de Santé (ARS)



## Traitement

- 1 Signalement à l'ARS d'un cas de saturnisme infantile ou d'un risque d'exposition au plomb d'un enfant mineur
- 2 Réalisation d'un diagnostic plomb par un opérateur et définition des travaux nécessaires.  
Mise en demeure de réaliser les travaux de suppression de l'exposition au plomb dans un délai donné
- 3 En cas de défaillance  
Réalisation d'office aux frais du propriétaire



## Interlocuteurs

- Médecin
  - ▶ plombémie, cas de saturnisme infantile
- Diagnostiqueurs
  - ▶ Constat de risque d'exposition au plomb
- ARS
  - ▶ pilote procédure enquête mise en demeure
- DDCS
  - ▶ hébergement / relogement d'office DDTM
  - ▶ travaux d'office



# Accumulation de déchets

Règlement Sanitaire Départemental et Code de l'Environnement (article L541-2 et 3)

## Quelques critères

- Accumulation de déchets, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un logement de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement (odeurs, maladies infectieuses, substances polluantes et/ou toxiques, animaux nuisibles)

## Compétence

- Maire



## Traitement

- 1 Saisine du maire
- 2 Médiation auprès du responsable
- 3 Mise en demeure du responsable des nuisances d'éliminer ses déchets dans un délai donné
- 4 Enlèvement d'office aux frais du responsable



## Interlocuteurs

- Mairie
  - ▶ Médiation
- Mairie
  - ▶ Mise en demeure
- Mairie
  - ▶ Travaux d'office
- Services sociaux, médico-sociaux ou médicaux
  - ▶ accompagnement de la personne responsable des nuisances

# LES RESPONSABILITÉS LOCATIVES

**TT** User paisiblement des locaux, pourvoir à l'entretien régulier du logement sont nécessaires pour le maintenir en état et prévenir toute dégradation. **TT**



Dans le cadre d'une location, le propriétaire et le locataire ont des obligations d'entretien du logement fixées par la loi du 6 juillet 1989. En cas de non respect de ces obligations, dans la majorité des cas, un contact entre le propriétaire et le locataire peut permettre de résoudre le problème et d'éviter la dégradation du logement. Il est essentiel d'entamer une négociation en préalable à toute procédure.



# COORDONNÉES DES ORGANISMES CITÉS DANS LA PLAQUETTE

- ▶ **Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Energie (ADILE)**  
143 bd Aristide Briand  
BP 354  
85000 LA ROCHE SUR YON  
02 51 44 78 78  
www.adil85.org
- ▶ **La Roche sur Yon Agglomération, service Habitat**  
54 rue René Goscinny  
85000 LA ROCHE SUR YON  
02 51 05 57 79
- ▶ **Mutualité Sociale Agricole (MSA)**  
33 boulevard Réaumur  
85933 LA ROCHE SUR YON cedex 9  
02 51 36 89 07  
www.msa85.fr
- ▶ **Caisse des Allocations Familiales (CAF)**  
46 rue de la Marne  
85932 LA ROCHE SUR YON  
0810 25 85 10  
www.caf.fr
- ▶ **PACT-Vendée (Protéger Améliorer Conserver Transformer)**  
20 rue Jean Jaurès BP 762  
85020 LA ROCHE SUR YON cedex  
02 51 44 95 00  
aval.pact-arim.com
- ▶ **Conseil Général Service Habitat**  
40 rue Maréchal Foch  
85923 LA ROCHE SUR YON cedex 9  
02 51 44 66 68  
www.vendee.fr
- ▶ **Tribunaux d'instance et de grande instance**  
55 bd Aristide Briand BP 833  
85000 LA ROCHE SUR YON  
02 51 05 31 31 (instance)  
02 51 47 61 00 (grande instance)  
  
20 r Nicot  
85100 LES SABLES D'OLONNE  
02 51 95 10 45 (instance)
- ▶ **Délégation Territorial de Vendée de l'Agence Régionale de Santé (DTARS)**  
185 Boulevard maréchal Leclerc  
85023 LA ROCHE SUR YON  
02 51 47 11 00
- ▶ **Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)**  
29 rue Delille CS 20002  
85023 LA ROCHE SUR YON cedex  
02 51 36 75 00  
www.ddjs85.fr
- ▶ **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**  
Service Habitat  
19 rue de Montesquieu BP 827  
85021 LA ROCHE SUR YON cedex  
Tél. 02 51 44 32 32
- ▶ **Préfecture de Vendée**  
29 rue Delille  
85922 LA ROCHE SUR YON cedex 9  
www.vendee.pref.gouv.fr  
02 51 36 70 85