



Lettre d'information n°2 - Février 2022

A LA UNE : les manquements au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Les bases réglementaires :

- Police générale du maire - le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :

article L.2212-2: police générale du maire en matière d'habitat indigne

- Le Code de la santé publique (CSP) :

article L.1421-4: contrôles administratifs et techniques des règles d'hygiène de la compétence du maire pour les habitations, leurs abords et dépendances

- Le Code Pénal (CP) : contravention de 3ème classe jusqu'à 450 €

article L. 131-13 : peines contraventionnelles

- Le Règlement Sanitaire Départemental

les règles relatives aux locaux d'habitation

Déclenchement de la procédure :

Le maire intervient au titre de son pouvoir de police générale en cas de plainte d'un particulier (locataire ou bailleur) ou d'un signalement par un tiers d'un manquement au RSD, et en l'absence de solution apportée par le bailleur ou locataire.

Le conseil municipal n'est pas obligatoirement sollicité.

Il peut contrôler et intervenir en engageant des actions pour remédier aux manquements constatés. Il peut également se faire accompagner par la DDT ou un opérateur.

Dans le département environ 45 % des signalements transmis au pôle concernent des manquements au RSD.

Déroulé de la procédure :

1/ Enquête sur place par la mairie :

- visiter le logement en présence de l'occupant ;
- lister les manquements au RSD ;
- établir un rapport d'enquête ;
- informer l'organisme payeur (CAF, MSA, ...) ainsi que le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

2/ Phase amiable :

- mise en demeure émanant du maire demandant au propriétaire et/ou à l'occupant de remédier aux désordres dans un délai d'exécution adapté aux circonstances.

3/ Phase coercitive :

- rappeler la réglementation → écrire au bailleur et/ou à l'occupant afin de rappeler la réglementation ;
- prendre un arrêté municipal mettant en demeure le propriétaire et/ou le locataire, avec les infractions constatées, les mesures à prendre, et un nouveau délai d'exécution.

4/ Action pénale :

- rédiger un procès verbal de constatation d'infractions et le transmettre à l'officier du ministère public (les infractions au RSD sont qualifiées de 3ème classe).

Comment signaler un logement potentiellement indigne ?

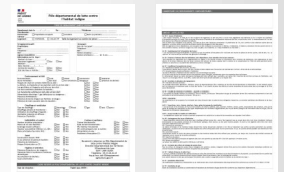
Que vous soyez locataire, professionnel, travailleur social ou particulier vous pouvez prendre attache auprès du PDLHI ou auprès d'un des différents partenaires.

Le PDLHI

Tél. : 03 23 24 64 00

ddt-pdlhi@aisne.gouv.fr

Le pôle pourra alors vous orienter et vous expliquer la bonne marche à suivre. La fiche de signalement est téléchargeable sur le site internet de la Préfecture :



<https://www.aisne.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-construction-renouvellement-urbain-et-accessibilite/Habitat-Logement/Habitat-prive/Pole-departemental-de-lutte-contre-l-habitat-indigne>

Les partenaires :

L'ARS

<https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr>

Le Service communal d'hygiène et de santé de Saint-Quentin
<https://www.saint-quentin.fr/144-sante-environnementale.htm>

L'ADIL de l'Oise

<https://www.adil60.org>

L'ADIL de la Somme

<https://www.adil80.org>

L'Union des Maires de l'Aisne
https://www.amf.asso.fr/annuaire-communes-intercommunalites?refer=departement&dep_n_id=02

Les Parquets de Laon, Soissons et Saint-Quentin

Quelles sont les règles d'hygiène et les normes d'habitabilité ?



<https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux>

Définies dans le titre II du RSD, elles concernent les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et dépendances. En cas de non respect respect, elles occasionnent des sources de gênes et de nuisances pour les occupants du logement. Le non respect de ces règles constitue donc un manquement au RSD.

A titre d'exemple, les manquements au RSD les plus fréquemment rencontrés sont:

- menuiseries délabrées ;
- installation de chauffage insuffisant ;
- absence ou inefficacité de la ventilation ;
- présence d'humidité et/ou de moisissures ;
- installation électrique non sécurisée
- infiltration d'eau (toiture, gouttières) ;
- mauvaise évacuation des eaux usées,
- présence de nuisibles (rats, cafards...) et/ou d'animaux domestiques en surnombre ;
- mauvais entretien du logement et/ou des parties communes des immeubles.

Les manquements peuvent donc être du fait du bailleur et/ou du locataire.



Les liens utiles :

Le numéro info logement indigne
Tél. : 0806 706 806

La CAF

<https://www.caf.fr/allocataires/caf-de-l-aisne/accueil>

La MSA

<https://picardie.msa.fr>

L'Anah

<https://www.anah.fr/>

L'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL)
<https://www.anil.org>

Exemple d'un signalement reçu au PDLHI en 2021

- 9 février **1/ Examen du signalement** : transmission pour avis d'un rapport du conseil départemental à l'ARS.
→ Nécessité d'informations complémentaires : photos transmises le 8/04/21.
- 8 avril **2/ Situation à traiter relevant des pouvoirs de police du maire** :
Proposition du pôle de faire une visite dans le cadre du RSD pour se rendre bien compte de l'état du logement.
Prise de contact avec Mme....., visite prévue le 04/05/21 à 14h00, Mme n'a pas souhaité la présence de la mairie.
Mmeson assistante sociale est conviée à la visite. Madame souhaite déménager, son assistante sociale va l'aider à effectuer les démarches.
- 4 mai **3/ Enquête** : réalisation de la visite : rapport envoyé en mairie + copie locataire le 11/05/21.
A la fin de la visite il a été conseillé à M. le Maire (rencontré sur place) de prendre un arrêté de mise en sécurité sur la partie grange.
Envoi du rapport et des photos à l'ARS et au CD pour avis sur l'insalubrité.
- 17 juin **4/ Situation relevant des pouvoirs de police spéciale du préfet** : examen en comité technique du PDLHI :
Il est décidé une visite du logement par l'ARS. Visite effectuée le 01/07/21, l'ARS engage une procédure d'insalubrité, demande de diagnostic technico-financier le 19/08/21 auprès de SOLIHA.
- 31 août **5/ Le contradictoire** : le dossier est examiné au CTLHI :
L'ARS est en attente du retour de la mairie concernant le propriétaire. Passage en CODERST.
- 7 décembre **Arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter.**

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

FICHE DE VISITE HABITAT ORDINAIRE

Votre visite le : 04/05/2021
Par : M. le Maire
Présence de : Maire Maire adjoint M. le Procureur Locataire Bailleur Autre

ADRESSE DU LOGEMENT
Adresse :
Département :
Municipalité :
Type d'habitat : Maison Appartement Autre

PROPRIÉTAIRE(S) DU LOGEMENT ET SON CONTACT
Nom :
Prénoms :
Date de naissance :
Type d'habitat : Maison Appartement Autre

PROPRIÉTAIRE(S) DU LOGEMENT
Nom :
Prénoms :
Date de naissance :
Type d'habitat : Maison Appartement Autre

PROPRIÉTAIRE(S) DU LOGEMENT
Nom :
Prénoms :
Date de naissance :
Type d'habitat : Maison Appartement Autre

REMARQUES SUR L'ÉTAT DE L'HABITAT (à compléter)

ÉTAT GÉNÉRAL
L'habitat est : bon mauvais très mauvais
L'habitat est : sain insalubre dangereux

ÉTAT DES PIÈCES
Plafond : bon mauvais très mauvais
Murs : bon mauvais très mauvais
Sol : bon mauvais très mauvais

ÉTAT DES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION
Toiture : bon mauvais très mauvais
Fenêtres : bon mauvais très mauvais
Portes : bon mauvais très mauvais

ÉTAT DES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT
Chauffage : bon mauvais très mauvais
Éclairage : bon mauvais très mauvais
Électricité : bon mauvais très mauvais

ÉTAT DE VENTILATION
Type de ventilation : Non Oui
Présence de détecteur autonome de fumée : Non Oui

ÉTAT DE LA CHAUFFAGE
Type de chauffage : Non Oui
Présence de système de chauffage : Non Oui

ÉTAT DE L'ÉLECTRICITÉ
Type d'installation : Non Oui
Présence de tableau électrique : Non Oui

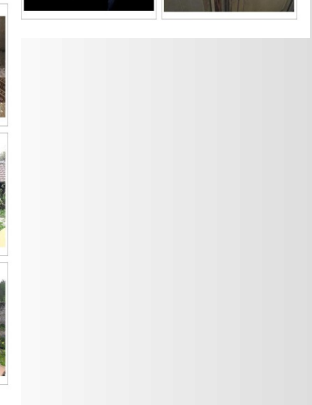
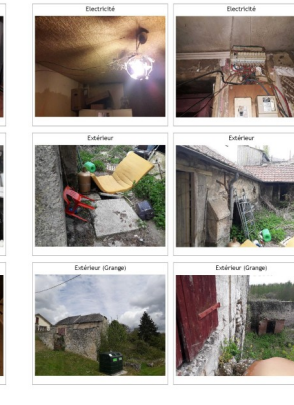
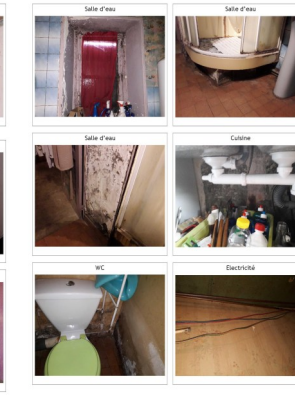
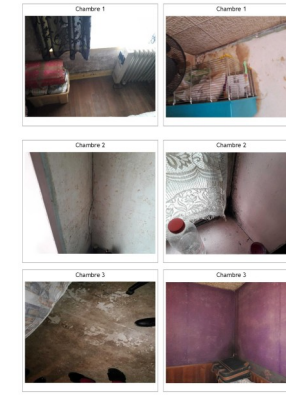
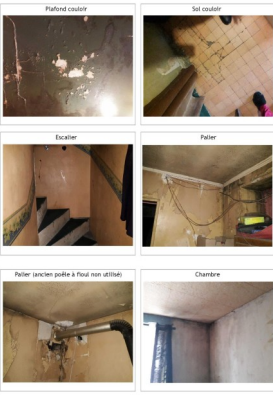
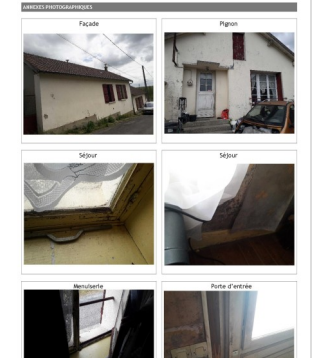
ÉTAT DE LA SÉCURITÉ
Présence de détecteur autonome de fumée : Non Oui
Présence de système de sécurité : Non Oui

ÉTAT DE VENTILATION
Type de ventilation : Non Oui
Présence de détecteur autonome de fumée : Non Oui

ÉTAT DE LA CHAUFFAGE
Type de chauffage : Non Oui
Présence de système de chauffage : Non Oui

ÉTAT DE L'ÉLECTRICITÉ
Type d'installation : Non Oui
Présence de tableau électrique : Non Oui

ÉTAT DE LA SÉCURITÉ
Présence de détecteur autonome de fumée : Non Oui
Présence de système de sécurité : Non Oui



Madame n'a pas souhaité qu'un représentant de la mairie soit présent lors de la visite.
La grange attenante au garage ainsi que le mur d'enceinte représentent un danger pour les occupants et les passants, il a été conseillé à la fin de la visite à Monsieur le Maire de prendre un arrêté de mise en sécurité et de sécuriser l'accès à la grange accessible depuis le domaine public.

Au vu des infractions relevées, il conviendrait donc en votre qualité de Maire de mettre en demeure le propriétaire, conformément aux pouvoirs qui vous sont confiés au titre de l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales, afin qu'il mette un terme à cette situation.

Objet : visite pour constat d'infractions au règlement sanitaire départemental
Réf. : grille d'évaluation
Réf. : dossier de locataire au

Suite à la visite réalisée in situ le 04 mai 2021 en présence de (le locataire) et celle de (l'assistante sociale), je vous prie de trouver ci-après les désordres constatés :

- Infractions au règlement sanitaire départemental :**
- Présence d'humidité et de moisissures dans l'ensemble des pièces (art 27-2 et 33 du RSD) ;
 - L'ensemble des menuiseries sont dégradées et ne sont pas étanches à l'air (art 33) ;
 - L'installation électrique n'est pas sécurisée (art 51) ;
 - câbles et fils volants ;
 - tableau électrique placé trop haut et dépourvu de capot de protection ;
 - Absence de système de ventilation dans les pièces de service (art 40-1) ;
 - Absence de système de chauffage (utilisation d'un poêle à pétrole et de radiateurs électriques d'appoint) (art 40) ;
 - Les extérieurs ne sont pas entretenus (art 32).
- En complément d'informations :**
- Les barres d'appui ne sont pas conformes (art 111-15 du CCH) ;
 - Absence de détecteur avertisseur autonome de fumée (art 129-4 du CCH) ;
 - Absence de mats couvrants dans l'escalier menant aux chambres (décret 2002-120 art 3) ;
 - La cuisine n'est pas alimentée en eau chaude (décret 2002-120 art 3-4) ;
 - Absence d'éclairage dans l'escalier ;
 - Les dalles polyuréthane présentes en plafond se décollent ;
 - Remplacer la plaque de protection de la fosse septique.