



**PRÉFET  
DE LA CORRÈZE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **PROTOCOLE D'ACCORD ET DE FONCTIONNEMENT**

**relatif au**

### **PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

**de la CORRÈZE**

Entre :

- L'État, représenté par le préfet du département de la Corrèze, délégué local de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et le secrétaire général de la préfecture, Sous-Préfet de l'arrondissement de Tulle, référent en matière de lutte contre l'habitat indigne ;
- L'agence régionale de santé (ARS), représentée par sa directrice départementale Corrèze ;
- Le département de la Corrèze, représenté par son président ;
- La caisse d'allocations familiales de la Corrèze (CAF), représentée par sa directrice ;
- La caisse de mutualité sociale agricole (MSA) du Limousin, représentée par sa directrice générale ;
- L'agence départementale d'information sur le logement (ADIL), représentée par son directeur ;
- le procureur de la République près le tribunal judiciaire de Tulle et la procureure de la république près le tribunal judiciaire de Brive-la-Gaillarde.

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>p03</b>
<b>ARTICLE 1 – LE PÔLE DÉPARTEMENTAL.....</b>	<b>p04</b>
<b>ARTICLE 2 : LES MISSIONS ET OBJECTIFS DU PÔLE.....</b>	<b>p05</b>
<b>ARTICLE 3 : MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DU PROGRAMME D’ACTIONS.....</b>	<b>p06</b>
<b>ARTICLE 4 : GOUVERNANCE DU PÔLE.....</b>	<b>p08</b>
<b>ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....</b>	<b>p08</b>
<b>ARTICLE 6 : DURÉE DU PROTOCOLE et SIGNATURES.....</b>	<b>p11</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>p12</b>
<b>ANNEXE 1 : Définitions communes</b>	
<b>ANNEXE 2 : Logigramme de l’organisation du PDLHI 19 (format A3)</b>	
<b>ANNEXE 3 : Le règlement sanitaire départemental (RSD)</b>	
<b>ANNEXE 4 : Modèles de courriers</b>	
<b>ANNEXE 5 : Procureurs de la république – Instructions générales</b>	

## **Préambule :**

*Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Corrèze (PDLHI) a été formalisé par un protocole, rédigé conjointement avec tous les partenaires signataires, le 15 janvier 2014 pour une durée de cinq ans. Il est devenu nécessaire, aujourd'hui, de procéder à sa révision.*

*Établi en cohérence avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), et au vu de la complexité des situations de mal logement et de la diversité des acteurs intervenant sur ce domaine, il vise à consolider le partenariat existant et à mettre en œuvre les actions concertées visant à résorber l'habitat indigne et non décent dans le département.*

*Il définit le champ d'action, les axes de travail, les objectifs globaux, les modalités de mise en œuvre d'un programme d'actions et de suivi des logements indignes signalés auprès des pouvoirs publics. Il précise les engagements de chacun des partenaires, au regard de ces missions au sein du PDLHI.*

*Son champ d'action est celui de l'habitat indigne tel que défini à l'article 1-1 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson) : « constituent un habitat indigne les locaux ou les 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 ».*

*L'habitat indigne est une notion politique qui recouvre tous les logements qui portent atteinte à la dignité humaine. Initialement, l'habitat indigne recouvrait l'habitat insalubre, les immeubles menaçant ruine, les habitations précaires et celles contenant du plomb accessible. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a élargi cette notion.*

*Le pôle doit permettre également d'améliorer le repérage des situations d'habitat dégradé et de faciliter leur traitement, tant pour l'amélioration du bâti que pour l'accompagnement et le relogement éventuel des ménages.*

*Son périmètre porte sur l'ensemble du département de la Corrèze, et concerne tout le parc de logements, qu'il soit public ou privé.*

## **ARTICLE 1 : LE PÔLE DÉPARTEMENTAL**

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, appelé dans ce qui suit « le pôle » est organisé autour :

### **Art 1-1 : d'un comité de pilotage (COPIL) composé :**

- du préfet ou son représentant ;
- du président du conseil départemental, ou son représentant ;
- du procureur de la République de Tulle, ou son représentant ;
- de la procureure de la République de Brive, ou son représentant ;
- du maire de Brive, service d'hygiène et de santé, ou son représentant ;
- du maire de Tulle, service environnement, ou son représentant ;
- du président de l'association des maires de la Corrèze, ou son représentant ;
- de la directrice de la CAF de la Corrèze, ou son représentant ;
- de la directrice de la MSA de la Corrèze, ou son représentant ;
- de la directrice départementale de la Corrèze de l'ARS, ou son représentant ;
- de la directrice départementale des territoires de la Corrèze, ou son représentant ;
- du directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de la Corrèze, ou son représentant ;
- du directeur de l'ADIL ou son représentant.

Le comité de pilotage a pour objectif d'assurer la coordination des actions du pôle. Il en définit les orientations et les actions, valide le bilan annuel et veille au suivi de l'avancement des travaux. Par ailleurs, il en assure l'évaluation et constitue un lieu de débats. Il est force de propositions pour améliorer son fonctionnement.

Le COPIL se réunit une fois par an.

### **Art 1-2 : d'un comité technique (COTECH) composé :**

- de la préfecture, représentée par la direction départementale des territoires et par la direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations ;
- de la délégation départementale de l'ARS ;
- du conseil départemental ;
- de la mairie de Brive, conseil communal d'hygiène et santé ;
- de la mairie de Tulle, service environnement ;
- de la CAF de la Corrèze ;
- de la MSA de la Corrèze ;
- de l'Adil de la Corrèze ;
- de l'agence Soliha.

Le comité technique est force de propositions pour améliorer le fonctionnement du pôle et mettre en œuvre le plan d'actions. Il examine tous les dossiers transmis par le guichet unique de signalement (cf ci-après).

Il est une instance de dialogue entre les techniciens des différents partenaires membres du pôle. Il est co-animé par la DDT et l'ARS.

Il peut associer à ses travaux toute personne ou service compétent dans le domaine de l'habitat en tant que de besoin.

Il se réunit en principe tous les deux à trois mois, ou suivant le plan de charge du pôle.

## **Art 1-3 : d'un guichet unique de signalement <sup>1</sup>**

Facilement accessible par l'utilisateur (smartphone, tablette, ordinateur), le guichet unique<sup>1</sup> a vocation à devenir un nouveau service public d'amélioration de l'habitat à l'adresse, non seulement des locataires en difficultés et des bailleurs désireux de valoriser leur(s) bien(s), mais aussi à l'ensemble des partenaires du PDLHI, permettant ainsi de faciliter la détection, le traitement, l'évaluation et la classification du signalement des logements en situation d'habitat indigne et de non-décence.

Il est destinataire des signalements, des éléments de qualification des logements (diagnostics, certificats, photos, etc) et des rapports de visites. Il est géré par la DDT (unité habitat logement).

<sup>1</sup> : Plateforme de gestion numérique HISTOLOGE, soutenue par la direction interministérielle du numérique (DINUM), la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) ; lancée officiellement au COPIL du PDLHI du 15 avril 2022, en réponse à la circulaire du 12 juin 2019 relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation territoriale de l'État.

## **ARTICLE 2 : LES MISSIONS ET OBJECTIFS DU PÔLE**

Au travers d'un programme d'actions, le but est de sortir les ménages d'une situation d'habitat indigne. La réhabilitation des logements sera favorisée afin de maintenir les personnes concernées dans leur environnement. Des actions de médiation auprès du propriétaire, la mobilisation d'aides financières, voire la prescription de travaux d'office, sont engagées, selon la situation à traiter. Le relogement des personnes peut également être effectué de manière transitoire ou définitive. Le suivi de l'effectivité des mesures prises constitue une mission à part entière du pôle.

Un partenariat structuré permet de mobiliser les compétences nécessaires et de mettre en commun les données et outils de chacun.

Les actions prioritaires à maintenir et/ou à développer sont :

- le repérage des situations d'indignité et de non décence, par une mise en commun des sources des différents services pour développer ce repérage (interactions avec le PDALHPD) ;
- le traitement et le suivi de tous les signalements transmis au pôle ;
- la sensibilisation, la mobilisation et l'appui aux collectivités locales (communes, EPCI, ...) les moins armées dans la lutte contre l'habitat indigne ;
- le choix de la procédure d'intervention adaptée à la suite des actions de repérage et de pré-diagnostic : visites et mobilisation des pouvoirs de police du préfet ou du maire ;
- la mobilisation, la formation et l'information des acteurs et du public (travailleurs sociaux, élus, etc.) ;
- la mise en œuvre, le déploiement et l'utilisation des outils numériques de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent tels que HISTOLOGE et ORTHI ;
- la transmission au parquet compétent, au visa de l'article 40 du code de procédure pénale (CPP), des informations relatives aux propriétaires défaillants dans l'hypothèse où leur mauvaise foi paraîtrait avérée.

Le pôle a pour mission de mobiliser les compétences nécessaires à l'atteinte des objectifs qui lui sont fixés et de mettre en commun les données et outils de chacun de ses membres.

## **ARTICLE 3 : MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DU PROGRAMME D' ACTIONS**

Il est rappelé que chaque partenaire reste responsable des phases de travail qui lui incombent pour faire aboutir les dossiers jusqu'à leur traitement final.

Le rôle du pôle n'est pas de se substituer aux services, mais de fédérer les acteurs concernés par la LHI selon leur compétence définie par la réglementation.

Ainsi, il s'agit d'articuler l'action des différents signataires du protocole dans les différentes phases de la gestion des dossiers et d'assurer le bon fonctionnement du dispositif de guichet unique du pôle (cf art. 1-3).

**Suivi du signalement :** chaque partenaire participe à l'alimentation du guichet unique via l'application HISTOLOGE en déposant des éléments de suivi du dossier tels que courriers, rapports, diagnostics, informations diverses, etc...

### **Art 3-1 : le dispositif de repérage et la transmission des signalements**

Outre la mise en place de la plate-forme numérique HISTOLOGE, le dispositif de repérage s'appuie sur tous les acteurs de terrain à même de prendre connaissance de situations d'indignité (travailleurs sociaux, CAF, MSA, maires, animateurs de programmes d'amélioration de l'habitat, aides à domicile, associations, centres de secours, ARS, collectivités territoriales, ...).

Lorsqu'un de ces acteurs est amené à connaître une situation potentielle d'indignité, il saisit le guichet unique de signalement du pôle par le biais de la plate-forme numérique ou, transitoirement, par la fiche papier dite de « saisine-repérage ». Cette saisine pourra éventuellement être complétée – notamment de photos – pour consolider le signalement. Si la gravité et l'urgence de la situation l'imposent, la saisine des autorités compétentes que sont le maire ou le préfet doit être immédiate.

Dans tous les autres cas, les signalements sont transmis au guichet unique qui assure une pré-qualification de la situation et coordonne son traitement, au travers du dispositif le plus adapté.

Tout acteur, autre que ceux précités, qui repérerait une situation d'indignité, peut saisir le guichet unique de signalement du pôle.

### **Art 3-2 : les visites, pré-diagnostics et diagnostics**

Une fois le repérage effectué, il sera procédé, avec l'accord de l'occupant, à une visite du logement (le cas échéant), éventuellement en présence d'un élu de la commune concernée, suivi d'un pré-diagnostic de qualification du logement (rapport de visite).

Ces pré-diagnostics sont pris en charge :

→ par l'ARS, dans le cadre de ses compétences sur l'insalubrité ;

→ par le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la ville de Brive, dans le cadre de ses compétences sur l'insalubrité et sur son territoire communal ;

→ par la DDT, avec ou pour le compte des communes, ou par les services communaux d'hygiène et de santé ou équivalent (Service environnement de la ville de Tulle, SCHS de la ville de Brive), dans le cas d'un logement relevant d'une infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) ;

→ par les services communaux d'hygiène et de santé (ou équivalent) ou la DDT, dans le cas d'un logement potentiellement non décent, hors public du PDALHPD ;

→ par mandat des techniciens de l'agence Soliha pour les bénéficiaires des aides au logement de la CAF à caractère social ou familial (allocation de logement social ou allocation de logement familial, hors logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement) et de la MSA.

Enfin, si la situation le nécessite, des diagnostics ciblés réalisés par un prestataire extérieur (bureaux d'études assermentés) pourront venir compléter les pré-diagnostic afin de justifier le caractère indigne du logement sur des thématiques particulières (saturnisme et plomb pour les logements d'avant 1949 et en présence d'enfant < de moins de 6 ans, installation intérieure d'électricité, ...). La prise en charge du volet financier et de la programmation de ces diagnostics ciblés est assurée par la DDT.

En cas de doute sur la sécurité électrique d'un immeuble (d'habitation ou non, collectif ou individuel) et quel que soit le partenaire impliqué dans le suivi du logement concerné, la DDT mandatera par courrier un prestataire afin de faire vérifier la sécurité électrique de l'immeuble. Lorsque le rapport du prestataire conclura à un danger effectif de l'installation, le dossier sera transmis à l'ARS (ou au SCHS de Brive sur son territoire de compétence) pour une mise en demeure du propriétaire pour la réalisation de travaux, voire la prise d'un arrêté.

De la même façon, en cas de doute sur la présence de plomb dans un immeuble (dans le cadre d'une enquête environnementale liée à une plombémie infantile supérieure à 50 micro-g/l ou d'un bâtiment construit avant 1949), la DDT mandatera un prestataire pour un diagnostic. En cas de mise en évidence de présence de plomb dans le logement, le dossier sera transmis à l'ARS.

### **Art 3-3 : accompagnement technique**

Un accompagnement technique du propriétaire du logement peut être mis en place dans le montage d'un dossier de demande de subvention auprès de l'Anah. Cet accompagnement est réalisé par l'animateur ou l'opérateur sur les territoires couverts par un programme local d'amélioration de l'habitat privé de type PIG ou OPAH, ou par un opérateur agréé par l'Anah sur les territoires non couverts. Cet accompagnement pourra être financé, selon les cas, par l'Anah, les collectivités maîtres d'ouvrage et les partenaires des programmes d'amélioration de l'habitat.

### **Art 3-4 : accompagnement social**

Un accompagnement social des personnes en situation d'habitat indigne et non décent peut être mis en place, pour le bon déroulement des procédures, par le biais des services et des travailleurs sociaux du Conseil Départemental, des centres communaux d'action sociale existants et par la DDETSPP pour la partie relogement, de SOLIHA lorsque l'association est mandatée par le département pour effectuer de l'accompagnement social lié au logement.

### **Art 3-5 : volet animation de la politique de lutte contre l'habitat indigne**

#### **Le comité technique :**

- prépare le plan d'action et met en place des groupes de travail thématiques selon les besoins ;
- prépare le bilan annuel de l'activité du pôle qui sera présenté en COPIL ;
- met en place des outils et des procédures pour optimiser les actions définies par le comité de pilotage ;
- peut être amené à mettre en place des actions de sensibilisation, de communication et de formation des collectivités et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne tel que les travailleurs sociaux.

## **Art 3-6 : le fichier des logements indignes**

L'usage et le déploiement du fichier nominatif des logements indignes « ORTHI » permet le suivi et l'évaluation des résultats obtenus pour toutes les situations identifiées.

## **ARTICLE 4 : GOUVERNANCE DU PÔLE**

Le programme d'actions est mis en œuvre dans le cadre du comité de pilotage, du comité technique et du guichet unique de signalement, tels que précisés à l'article 1 du présent document.

## **ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

Les signataires du protocole s'engagent à faciliter par tous moyens la mise en œuvre du programme d'actions du pôle. Ils assurent l'information de leurs agents et participent activement au dispositif de repérage des situations d'habitat indigne et à l'information des personnes concernées. Chacun des membres du pôle départemental amené à connaître des situations sera soumis aux règles de confidentialité des données (application du règlement général de protection des données).

### **Engagements de L'État :**

L'État, au titre de la préfecture, s'engage à :

- assurer le pilotage politique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (présidence) ;
- promouvoir tous les partenariats institutionnels permettant de renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne.

L'État, au titre de la DDT, s'engage à :

- assurer la fonction de référent de la plateforme numérique HISTOLOGE, guichet unique de signalement du pôle et son secrétariat ;
- assurer l'orientation vers les procédures adaptées et le suivi des dossiers qui ont été signalés au pôle ;
- signaler au maire toute situation susceptible d'engager son pouvoir de police ;
- utiliser l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI) ;
- mettre en œuvre les travaux d'office en cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à les réaliser ;
- mobiliser les moyens et crédits nécessaires pour réaliser les travaux d'office lorsque la commune concernée n'en a pas la capacité, ou lorsque la complexité de la situation justifie une maîtrise d'ouvrage État ;
- mettre en œuvre et/ou participer aux actions d'information, de sensibilisation et de formation auprès des collectivités et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne.

L'État, au titre de la DDETSPP, s'engage à :

- prioriser les familles logées dans de l'habitat indigne dans l'attribution, par les bailleurs sociaux, des logements du contingent préfectoral. Une inscription par le biais du système priorité logement permettra également de mobiliser les bailleurs sociaux pour une attribution optimale.



### **L'État, au titre de l'ARS, s'engage à :**

- apporter son expertise dans la lutte contre l'insalubrité, pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne ;
- participer au comité technique visant à élaborer les procédures de travail entre les différents partenaires, les actions de repérage, les actions de formation et d'information des partenaires ;
- assurer l'administration de la base de données SI-SH, outil de gestion destiné à gérer uniquement les procédures d'insalubrité du code de la construction et de l'habitation et la procédure L1311-4 du code de la santé publique qui relèvent de la compétence du préfet. Il permettra donc de suivre uniquement les signalements reçus et traités par l'ARS ;
- mettre en œuvre et/ou participer aux actions d'information, de sensibilisation et de formation auprès des collectivités et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne.

### **L'État, au titre de l'ANAH, s'engage à :**

- favoriser le financement des travaux de rénovation de logements indignes détectés par le pôle, conformément à la réglementation générale de l'ANAH en vigueur.

### **Engagements du département :**

#### **Le Département s'engage à :**

- sensibiliser, informer et mobiliser ses services et travailleurs sociaux dans la détection des ménages en situation de mal-logement et orienter ces ménages vers les services compétents ;
- coordonner l'intervention du Fonds Solidarité Logement et du Fonds Commun Logement avec les actions du pôle, notamment en signalant les situations détectées en commission. Dès lors que le logement est inscrit dans le fichier nominatif des logements indignes ou non décents, les demandes d'aides pour ce logement, au titre du FSL, ne sont pas recevables ;
- participer au comité technique.

### **Engagements de la CAF :**

#### **La CAF s'engage à :**

- transmettre au guichet unique du pôle les signalements de logements potentiellement indignes ;
- prendre en compte les situations d'habitat indigne dans le versement des aides au logement en tiers payant ;
- informer et accompagner le public fragile en situation potentielle d'habitat indigne et l'orienter vers le pôle ;
- sensibiliser ses collaborateurs ;
- contribuer à la mise à jour du fichier nominatif des logements indignes ;
- participer au comité technique pour ce qui concerne le suivi de suspicion de logements non décents et indignes.

## **Engagements de la MSA :**

La MSA s'engage à :

- transmettre au guichet unique du pôle les situations connues de non décence et de logements potentiellement indignes ;
- prendre en compte les situations d'habitat indigne dans le versement des aides au logement en tiers payant ;
- informer et accompagner le public fragile en situation potentielle d'habitat indigne et l'orienter vers le pôle ;
- sensibiliser les travailleurs sociaux MSA ;
- contribuer à la mise à jour du fichier nominatif des logements indignes ;
- participer au comité technique.

## **Engagements de l'Adil**

L'Adil s'engage à :

- sensibiliser, informer :
  - les propriétaires bailleurs sur leurs obligations, leurs droits et les dispositifs d'aides existants ;
  - les propriétaires occupants sur leurs droits et les aides existantes ;
  - les locataires sur leurs droits et devoirs vis-à-vis du logement les aider et les accompagner dans les signalements avec une orientation vers une procédure si besoin ;
  - les travailleurs sociaux (Département, CCAS, MSA, CAF) sur la réglementation en vigueur.
- répondre aux interrogations des partenaires ou de tous professionnels sur le droit applicable ;
- participer au comité technique.

## **Engagement des procureurs de la République :**









Les procureurs s'engagent à :

- participer au COPIL du PDLHI ;
- communiquer les coordonnées du magistrat référent :
  - pour Tulle : Philippe COUDOURNAC, substitut, ([philippe.coudournac@justice.fr](mailto:philippe.coudournac@justice.fr)) assisté de Agnès MAATOUG, chargée de mission ([agnes.maatoug@justice.fr](mailto:agnes.maatoug@justice.fr)) ;
- informer le pôle des plaintes reçues en tant que partenaire affilié au guichet unique de signalement ;
- faire diligenter les investigations nécessaires afin de caractériser les infractions conformément à leur note commune OPJ 8/2022 en date du 07 juillet 2022 :
  - voir ANNEXE 5 : Instructions générales des procureurs de Tulle et de Brive-la-Gaillarde.

## **ARTICLE 6 : DURÉE DU PROTOCOLE et SIGNATURES**

Le présent protocole est conclu pour une durée de cinq années, à compter de sa date de signature. Un bilan sera réalisé tous les ans.

Le contenu et la durée de ce protocole pourront être modifiés par avenant, en fonction des résultats constatés. De nouveaux partenaires pourront également adhérer au dispositif en tant que de besoin.

<p>Le préfet de la Corrèze, délégué départemental de l'Anah, par délégation de la directrice générale de l'Anah,</p> <p><del>Le</del> <b>Préfet de la Corrèze</b></p>	<p>Le président du conseil départemental de la Corrèze,</p> 	<p>La directrice départementale de l'agence régionale de santé,</p>  <p><b>Sylvie BOUÉ</b></p>
<p>La directrice régionale de la caisse de mutualité sociale agricole du Limousin – site de Corrèze,</p> <p>P/D</p>  <p><b>F. BRÉBAUD</b></p>	<p>La directrice de la caisse d'allocations familiales de la Corrèze,</p> 	<p>Le directeur de l'Adil Corrèze,</p> 
<p>Le procureur de la République près le tribunal judiciaire de Tulle,</p>  <p><b>f.fournié</b></p>	<p>La procureure de la République près le tribunal judiciaire de Brive-la-Gaillarde,</p>  <p><b>Emilie ABRANTES</b> Procureur de la République</p>	<p>Le directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations</p>  <p><b>Christian DESFONTAINES</b></p>

COURRIER ARRIVEE  
SHTD

- 1 MARS 2023

# ANNEXES

Le Procureur de la République

ANNEXES

- ANNEXE 1 : Définitions communes**
- ANNEXE 2 : Logigramme de l'organisation du PDLHI 19 (A3)**
- ANNEXE 3 : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**
- ANNEXE 4 : Modèles de courrier « type »**
- ANNEXE 5 : Procureurs de la république – Instructions générales**

Christian DESFONTAINES

Emilie ABRANTES  
Procureur de la République



**PRÉFET  
DE LA CORRÈZE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **PROTOCOLE D'ACCORD ET DE FONCTIONNEMENT**

**relatif au**

### **PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

**de la CORRÈZE**

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Définitions communes
- Annexe 2 : Logigramme de l'organisation du PDLHI
- Annexe 3 : Règlement sanitaire départemental (RSD), manquements aux règles d'hygiène et de salubrité de l'habitat,
- Annexe 4 : Modèles de courriers
- Annexe 5 : Instructions générales des procureurs de la République



# ANNEXES

**ANNEXE 1 : Définitions communes**

**ANNEXE 2 : Logigramme de l'organisation du PDLHI 19 (A3)**

**ANNEXE 3 : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**

**ANNEXE 4 : Modèles de courrier « type »**

**ANNEXE 5 : Procureurs de la république – Instructions générales**





# ANNEXE 1

## Définitions communes

« L'habitat indigne, tant dans sa définition que dans son cadre juridique, est une notion complexe à appréhender » (*Association des maires de France, cahiers réseau n°20, nov. 2017*)

### Le logement indigne

L'autorité compétente est l'autorité administrative, police administrative du préfet ou du maire (président EPCI si délégation « insalubrité » ou si transfert compétence « sécurité publique »)

L'habitat indigne est une notion politique introduite par la loi Besson du 31 mai 1990 qui recouvre tous les logements qui portent atteinte à la dignité humaine. Initialement, l'habitat indigne recouvrait l'habitat insalubre, les immeubles menaçant ruine, les habitations précaires et ceux contenant du plomb accessible.

Article 1-1 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement :

« Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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<sup>1</sup> pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a élargi cette notion.

La loi « Boutin » du 25 mars 2009 donne une définition juridique de l'habitat indigne :

« Entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés. »

Le logement indigne est une terminologie qui concerne 2 catégories de locaux :

→ ceux impropres par nature à un usage d'habitation (dont habitat informel),  
→ ceux qui, par leurs défauts<sup>2</sup> ou leurs désordres techniques (aussi bien sur parties communes que sur parties privatives), font courir un risque incontestable de maladie ou d'accident à leurs occupants (qu'ils soient propriétaires occupants, locataires ou occupants sans droit), tels que :

- la dangerosité d'une installation électrique (risque d'électrocution ou d'incendie),
- la dangerosité d'une installation d'appareils à combustion tels que chauffage, chauffe-eau, cheminée, etc..., (risque d'intoxication au CO ou d'incendie),
- la dangerosité des dispositifs de retenue tels que garde-corps, rampe, etc., (risque de chute),
- la présence de phénomènes d'humidité ayant pour conséquences la colonisation des murs, plafonds et sols par des moisissures sur une surface >3m<sup>2</sup> (risque de maladies respiratoires),
- la présence de plomb accessible (risque de saturnisme)
- les immeubles menaçant ruine ou en situation de péril,
- le mauvais état d'ouvrages, petits ou grands, menaçant par leur chute la sécurité des personnes,
- l'accumulation de déchets ou d'encombrants susceptibles de générer des risques pour la santé et la sécurité par la prolifération de nuisibles ou encore la propagation d'un incendie,
- les logements exigus et sombres de petite surface et de faible hauteur sous plafond pouvant engendrer des impacts sur la santé mentale ou psychosociale

<sup>1</sup> la notion de « risque manifeste » signifie que le risque doit être patent (évident, connu de tous, qui ne prête à aucune contestation) pour que le logement soit reconnu comme un habitat indigne.

<sup>2</sup> la notion d'habitat indigne et le contrôle des normes de construction : un logement ou un immeuble peut avoir été construit conformément aux normes de l'époque de construction et, pour autant, présenter un risque pour la santé ou la sécurité. Il peut être qualifié d'indigne indépendamment du fait que les ouvrages respectent les règles de leur époque de construction. Ainsi par exemple, une installation électrique peut avoir été réalisée conformément aux normes en vigueur à une certaine date et présenter aujourd'hui des risques pour la sécurité des occupants.

La lutte contre l'habitat indigne est une compétence des autorités administratives au titre de la police de la sécurité et de la salubrité. Elle se traduit par des arrêtés préfectoraux ou de police administrative spéciale, des injonctions administratives (astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne), des mises en demeure, des exécutions de travaux d'office (Préfet), des ordonnances judiciaires et jugements, des poursuites pénales.

L'habitat indigne recouvre toutes les situations d'habitat constituant un déni au droit au logement et une atteinte à la dignité humaine.

## Le logement indigne inclut l'habitat insalubre

La lutte contre l'insalubrité a pour objet de protéger les occupants actuels et futurs, ainsi que les voisins des risques pour leur santé que l'état de l'habitation leur fait courir. Elle vise essentiellement à améliorer les conditions d'habitation de la population, même si le champ d'application de certaines procédures est parfois plus large : la procédure de déclaration d'insalubrité visée à l'article L.511-6 du code de la construction et de l'habitation utilisée essentiellement pour l'habitat peut concerner d'autres types d'immeubles, jusqu'à des terrains (« immeubles non bâtis »).

La lutte contre l'habitat insalubre est donc une notion juridique qui trouve son fondement légal dans le code de la santé publique et dans le code de la construction et de l'habitation. Elle se traduit par un arsenal juridique détaillé. Les procédures se traduisent par la prise d'un arrêté prescrivant des travaux accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter, ou par le prononcé d'une interdiction définitive d'habiter.

- met en danger la santé et/ou la sécurité de ses occupants
- compétence préfets (ou présidents d'EPCI en cas de transfert de compétence)
- police de la sécurité et de la salubrité (Code de la Construction et de l'Habitation, Art 511-1 à 22, qui regroupent, abrogent ou modifient les articles du CCH : L129-1 ; L129-4-1 ; L511-2 et 3 et du CSP 1331-22 à 26 ; L1331-26-1)
- arrêté préfectoral d'insalubrité, pour obliger les propriétaires à mettre leurs logements en conformité ou pour les interdire à l'habitation, au titre du code de la santé publique
- les définitions de l'insalubrité sont prévues aux articles L. 1331-22 et L1331-23 du code de la santé publique

### Code de la santé publique – Définition de l'insalubrité

#### Article L1331-22 (version en vigueur depuis le 01 janvier 2021) :

*Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.*

*La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre.*

*Les décrets pris en application de l'article L. 1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L. 1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité.*

*Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.*

**Article L1331-23 (Version en vigueur depuis le 01 janvier 2021 (Modifié par Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 3) :**

*Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.*

*Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.*

## **Le logement indigne inclut l'état de péril**

- met en danger la santé et/ou la sécurité physique de ses occupants
- compétence maire (ou président d'EPCI en cas de transfert de compétence)
- police de la sécurité et de la salubrité
- arrêté municipal de mise en sécurité (arrêté de police spéciale au titre du code de la construction et de l'habitation - CCH))
- les règles légales relatives aux bâtiments menaçant ruine et mettant en péril la sécurité publique figurent aux articles L. 511-2 à 3 du Code de la construction et de l'habitation

L'immeuble est considéré en péril s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

- Les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers
- Les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation sont défectueux ou non entretenus et créaient des risques sérieux pour les occupants ou les tiers ou compromettent gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation
- Des matières explosives ou inflammables sont entreposées en infraction avec les règles de sécurité dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou créaient des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers

### **L'habitat indigne comprend :**

- Les logements impropres par nature à un usage d'habitation
- Les logements présentant un risque manifeste au regard de la santé et de la sécurité des locataires
- Les logements insalubres, menaçant ruine ou en situation de péril
- Les logement ou locaux présentant un risque d'incendie ou de sécurité publique
- Les logements non décents tels qu'évoqués à l'article 2 du « décret décence » du 30 janvier 2002, pour autant qu'ils présentent un risque manifeste au regard de la santé et de la sécurité des locataires

### **L'habitat indigne ne comprend pas :**

- Les logements vétustes et inconfortable
- Les logements non décents au sens de la loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain et de son décret d'application du 30 janvier 2002 (dit « décret décence ») à l'exception des situations évoquées dans son article 2 et qui présenteraient un risque manifeste au regard de la santé et de la sécurité des locataires.

## Le Logement non-décent

Relève soit de l'autorité administrative du maire (président EPCI si transfert de compétence) pour ce qui est du manquement au Règlement Sanitaire départemental (RSD), soit de l'autorité du tribunal d'instance (ordre judiciaire) pour ce qui touche aux règles de droit privé

Article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 :

*Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation...*

Article 2 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 (décret décence) relatif aux caractéristiques du logement décent :

*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...*
- 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...*
- 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 .*

**Les points 1, 3, 4 et 5 relèvent, en partie ou en totalité, des caractéristiques du logement indigne.**

Article 1 du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine :

« Après l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 susvisé, il est inséré **un article 3 bis** ainsi rédigé : « Art. 3 bis.- En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. « La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Cette disposition entre en vigueur le 1er janvier 2023. Elle ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

La frontière entre les deux notions (indigne et non-décent) n'est donc pas étanche.

Ainsi, certains désordres peuvent relever à la fois de la non-décence et aussi d'une non-conformité au règlement sanitaire départemental, aux règles d'hygiène, aux pouvoirs de polices spéciales du maire, du préfet ou du président de l'EPCI.

Il convient donc, en parallèle à l'action engagée sur le fondement des règles de droit privé, de signaler au maire ou au préfet les désordres relevant de leurs compétences, afin que soient mises en œuvre les démarches ou procédures les plus appropriées à la nature et à la gravité des désordres<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> *l'action publique sera cependant adaptée à la situation à traiter (exemples : présence d'un propriétaire impécunieux - en manque d'argent, ou d'un locataire en situation difficile, voire d'incurie).*

Le logement non-décent est une terminologie adaptée aux logements présentant des désordres ne mettant pas en péril la sécurité ou la santé de ses occupants, tels que, principalement :

- l'inconfort au titre de l'article 3 du « décret décence »
- la non-conformité au critère de performance énergétique au titre de l'article 3bis du « décret décence », à partir du 01 janvier 2023
- la non-conformité à l'usage d'habitation, défaut de réparation et d'entretien
- la non-jouissance paisible du logement •

Éléments de repérage de la non-décence, désordres les plus fréquents, tels que :

- Couverture non étanche ou présence d'infiltrations d'eau dans le logement
- Menuiseries extérieures non étanches à l'air et à l'eau
- Présence de phénomènes d'humidité ayant pour conséquences la colonisation des murs, plafonds et sols par des moisissures sur une surface <3m<sup>2</sup>
- Absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains, ventilation globale insuffisante ou inadaptée
- Installations électriques non conforme
- Surface habitable inférieure à 9 m<sup>2</sup> ou volume habitable inférieur à 20 m<sup>3</sup> ou hauteur < 2,20m
- Toilettes situées à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces
- Moyens de chauffage insuffisants ou inadaptés
- Dysfonctionnement des éléments de fermeture du logement (volets, portes d'accès, ...)
- Absence d'équipement ou de confort minimaux tels que définis à l'article 3 du « décret décence »
- Défaut d'isolation, absence de DPE et précarité énergétique (niveau de performance énergétique minimale à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023)

Le traitement des logements en situation de non-décence relève des relations contractuelles établies entre le bailleur et le locataire, dans le cadre du contrat de location.

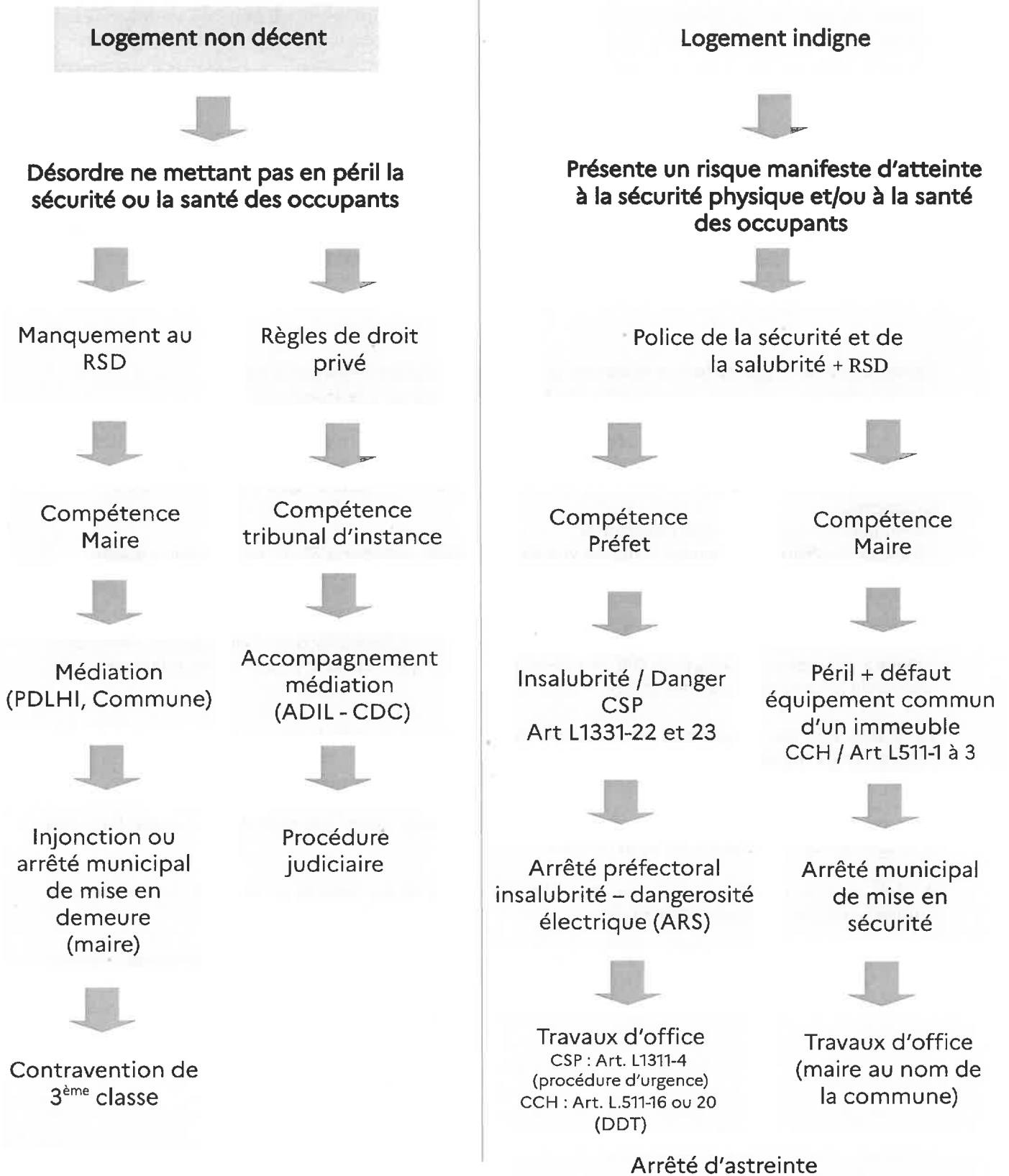
**L'ADIL assure l'information, l'accompagnement et le conseil auprès des locataires ou bailleurs.**

La commission départementale de conciliation (CDC) peut permettre la recherche d'un arrangement amiable entre les deux parties.

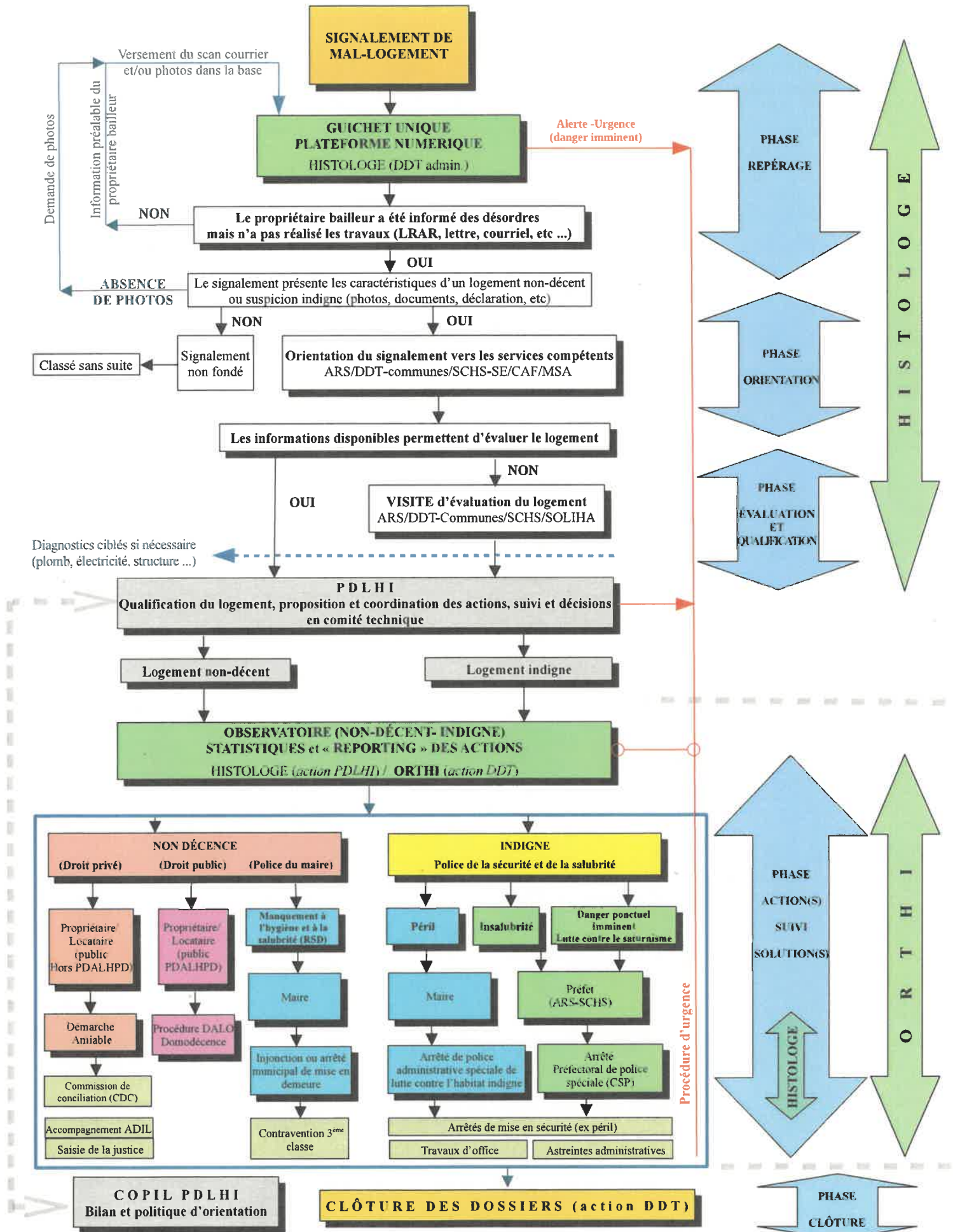
À défaut d'un règlement amiable des difficultés, les litiges relatifs à la décence sont de la compétence des tribunaux d'instance.

*Particularité : Pour les bénéficiaires de l'allocation de logement (hors APL), les organismes payeurs (CAF, MSA) peuvent conserver l'aide afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence.*

# SYNTHÈSE



# ANNEXE 2 - Logigramme de l'organisation du PDLHI 19







# ANNEXE 3

## Règlement sanitaire départemental (RSD)

### Manquements aux règles d'hygiène et de salubrité de l'habitat

Le RSD est consultable et téléchargeable depuis le site Internet de la Préfecture :

<https://www.correze.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-alimentation/Alimentation/Alimentation-et-securite-sanitaire-des-aliments/Reglement-sanitaire-departemental>

#### Définition

Le RSD dont l'objet principal est la protection de la santé publique, traite d'une part des maladies et, d'autre part, de dispositions concernant la protection sanitaire de l'environnement, c'est-à-dire les prescriptions destinées à assurer la salubrité des maisons et de leurs dépendances, les mesures destinées à assurer l'assainissement des voies et l'élimination des déchets.

Les prescriptions du RSD sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

Le titre II du RSD (articles 21 à 61) définit les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

Ce règlement permet de résoudre les principaux problèmes de nuisances quotidiennes.

Le RSD impose des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité publique qui ne sont pas précisées dans d'autres textes. Les dispositions du RSD sont donc progressivement abrogées ou deviennent caduques au fur et à mesure que les décrets en Conseil d'Etat paraissent (*cas des articles 30, 48, 49 et 50 du titre II du RSD à l'exception de l'article 30.4, relatifs à la mise hors service des dispositifs d'assainissement autonome pouvant être remplacés suite à la parution du décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées*).

Les dispositions du RSD, qui ne sont pas contredites par une réglementation nouvelle, demeurent néanmoins applicables. C'est ainsi qu'à ce jour, plusieurs champs de la réglementation sanitaire continuent d'être régis par le RSD édité en décembre 1984.

#### Fondement juridique

Article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales : « La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ».

Article L.1421-4 du code de la santé publique : « Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène (...) pour les habitations, leurs abords et dépendances. »

#### Autorité Compétente

Le **maire** est chargé de veiller au respect des règles minimales d'hygiène, de sécurité et de salubrité figurant dans le RSD de la Corrèze.

Il doit prendre et faire respecter les mesures nécessaires au maintien de l'ordre, de la sécurité, de la tranquillité et de la salubrité publique sur le territoire de sa commune.

Le préfet ne fera d'injonctions à des particuliers en vue de voir appliquer le règlement sanitaire départemental qu'en cas d'urgence ou d'épidémie ou bien dans le cadre de son pouvoir de substitution, dès lors que serait constatée la carence du maire dans l'exercice de cette compétence.

Le contrôle du respect des règles d'hygiène mentionnées dans le RSD peut être réalisé par les agents communaux ou la police municipale, assistés ou non par un technicien du Pôle Départemental de Lutte contre le Logement Indigne.

### **Procédure à mettre en œuvre**

Tout d'abord, privilégier la médiation. Généralement, les solutions à apporter ne nécessitent pas de gros travaux et il ne s'agit que rarement de situations d'urgence caractérisées par un danger pour la santé et la sécurité.

La médiation est la démarche à privilégier pour résoudre les litiges liés au non-respect du RSD.

Ensuite, si le propriétaire refuse d'effectuer les travaux de mise aux normes, ou si ces derniers s'avèrent insuffisants, le maire doit mettre en œuvre la procédure de police administrative. Même à ce stade, il est recommandé de tenter une conciliation à chaque étape de la procédure.

Les infractions aux RSD sont constatées par procès-verbaux, signé par un Officier de Police Judiciaire, dont font partie le maire et ses adjoints (article 16 du Code de Procédure Pénale), ou par l'un des agents visés à l'article R. 1312-1 du code de la santé publique. L'OPJ est alors placé sous la direction du Procureur de la République, aux termes des articles 12 et 19 du Code de Procédure Pénale.

Le maire peut faire une injonction ou prendre un arrêté de mise en demeure.

Les mis en demeure adressées pour non-respect des dispositions du RSD, doivent être signées par le maire ou ses adjoints, à défaut par une personne ayant délégation de signature en ce domaine.

Le non-respect du RSD est puni d'une amende de 450 euros (contravention de 3<sup>ème</sup> classe), sur saisie du Procureur de la République.

Contrairement aux autres procédures (accumulation de déchets, insalubrité, péril), le maire ne peut pas ordonner l'exécution d'office des travaux de mise en conformité.

### **Exemples de désordres concernés par le RSD**

- Ventilation absente, défectueuse ou insuffisante (articles 23.1, 24, 23.7, 28, 31, 33, 40.1, 53.4)
- Problèmes d'humidité, infiltrations, ... (articles 23.1, 27.2.a, 33, 35, )
- Mauvais état des portes et des fenêtres, des conduits de fumées, des évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété (articles 29, 31, 33, 42)
- Absence de locaux sanitaires (articles section 3)
- Habitabilité du logement (éclairage, ouvertures, superficie, ...) (articles 27, 40)
- Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude (articles 31.1, 31.6, 40, 51, 53, section 5, 58)
- Manque d'entretien (article 23)
- Lutte contre les rongeurs et insectes (articles 23.1, 77, 79, section 4, 119, 121)
- Nuisances sonores dans l'habitation - vide-ordure (articles 78, 83)

## Logigramme des procédures d'infraction au RSD (pour les communes dépourvues de SCHS compétents)

**SIGNALEMENT AU GUICHET UNIQUE PDLHI**  
via plateforme *HISTOLOGE* - Infraction(s) au RSD constatée(s)

**Le PDLHI (DDT, Soliha), assisté par le maire ou un élu de la commune, contrôle le logement et tente une médiation**

Contrôle du logement en présence de l'occupant (éventuellement du propriétaire).

Rédaction d'un rapport de visite (rédigé par DDT ou SOLIHA) dans lequel :

- sont consignés les manquements et les désordres constatés ;
- sont indiqués au propriétaire les travaux de mise en conformité requis et est fixé un délai d'exécution ;
- sont rappelées les bonnes conditions d'occupation du logement à l'occupant.

Le rapport est ensuite adressé par le PDLHI au propriétaire, copie à l'occupant, à la mairie et autres organismes compétents (ARS,...)

**Le PDLHI, assisté par le maire, s'assure des intentions de chacune des parties et, à l'issue du délai imparti, de la bonne réalisation des travaux**  
(évaluation faite sur présentation de factures et photos des travaux, éventuellement visite d'un technicien PDLHI)

**Les engagements pris par les parties sont respectés**

Le PDLHI, en accord avec le maire, clôture le dossier

**Les engagements pris par les parties ne sont pas respectés**

**Mise en demeure**

Le maire, assisté par le PDLHI, par lettre recommandée avec AR, met en demeure le propriétaire d'effectuer, sous délai, les travaux de mise aux normes requis.

A l'issue du délai imparti, le maire, assisté par le PDLHI, procède à une nouvelle visite de contrôle.

Si les travaux n'ont toujours pas été réalisés ou restent insuffisants, le maire adresse une seconde mise en demeure, cette fois sous forme d'un **arrêté municipal**

**Procès verbal d'infraction,**

A l'issue du délai imparti, si les travaux n'ont toujours pas été réalisés ou restent insuffisants, le maire, assisté par le PDLHI, dresse un procès verbal d'infraction pour manquement au RSD. Ce PV est transmis au procureur de la République afin d'engager des poursuites pénales.

Des modèles de courriers sont fournis pour chaque étape de la procédure (annexe 4)

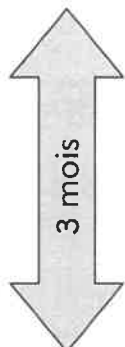


# ANNEXE 4 - MODÈLES DE COURRIER

## LOGEMENT NON-DÉCENT

temps 0

→ Signalement au guichet unique PDLHI / HISTOLOGE



**Prise rdv de visite du logement**      **Cas d'un logement décent**



Courrier 00 : Information  
maire + invitation visite

Courrier 0 : Logement déclaré  
décent / Information locataire

**Visite du logement + rapport de non-décence**

Suspicion Manquement au  
RSD

Compétence  
Maire



Courrier 1 : Information  
bailleur privé/social suite visite  
+ coupon réponse



Courrier 1bis : Information  
bailleur communal suite visite  
+ coupon réponse



Courrier 1ter : Information  
bailleur social suite visite  
+ coupon réponse

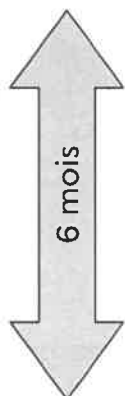
**Retour coupon réponse :  
Intention de réaliser les travaux**



Courrier 2 : Prise en compte  
des intentions du bailleur  
privé/social + attente  
réalisation travaux



Courrier 2bis : Prise en compte  
des intentions communales +  
attente réalisation travaux



**Fin de travaux**



Courrier 3 : Levée de  
non-décence



Courrier 3bis : Levée de  
non-décence partielle

**Si Travaux non fait au-delà de 6 mois**



Courrier 4 :  
Transmission au maire

Accompagnement éventuel  
du maire par le PDLHI



Contravention  
de 3<sup>ème</sup> classe

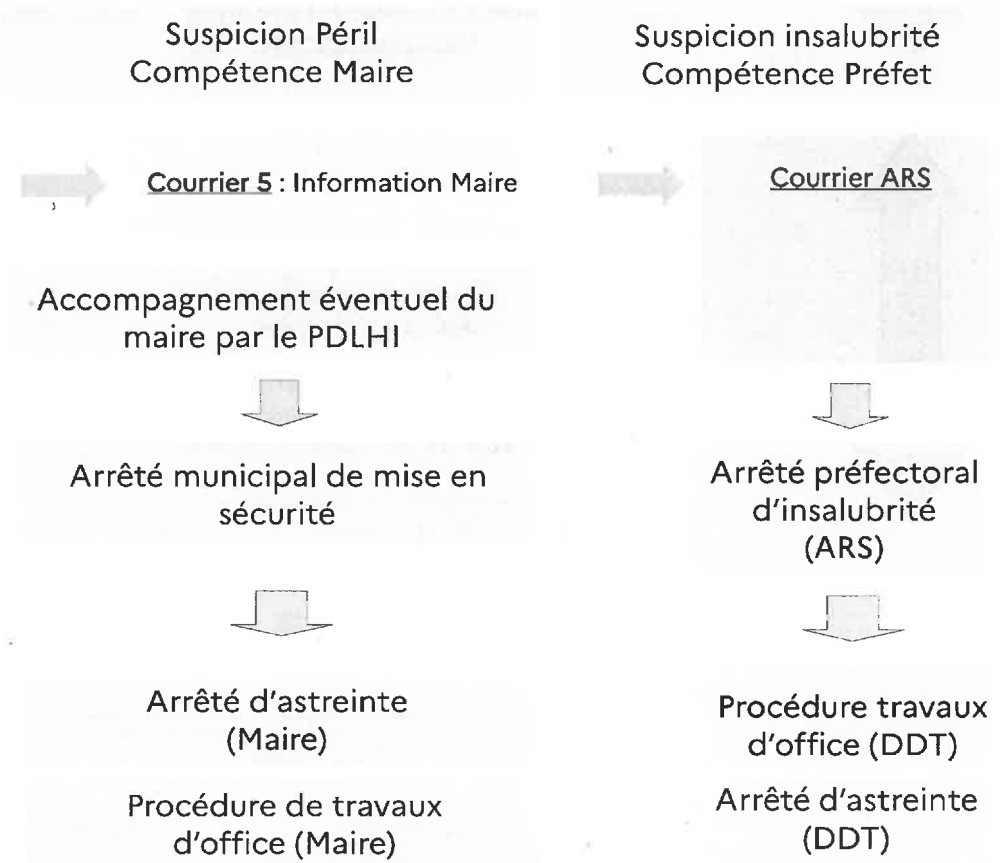
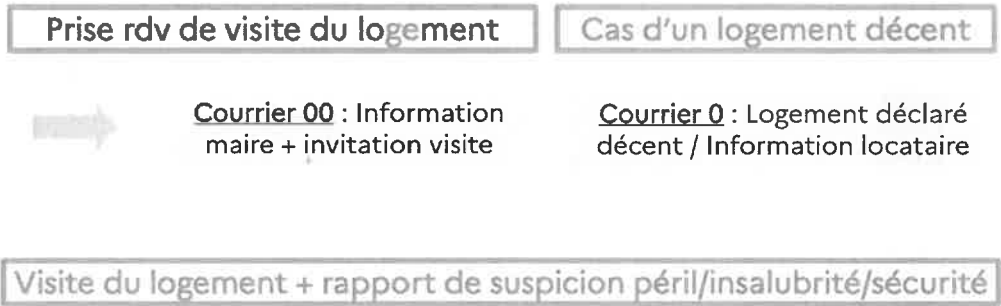
Injonction ou arrêté municipal  
de mise en demeure

Procédure  
judiciaire

# LOGEMENT INDIGNE

temps 0

→ Signalement au guichet unique PDLHI / HISTOLOGUE



# ANNEXE 5 - Procureurs de la République - Instructions générales



Le 07 juillet 2022,

COUR D'APPEL DE  
LIMOGES

TRIBUNAUX JUDICIAIRES  
DE BRIVE LA GAILLARDE  
ET DE TULLE

Les Procureurs de la République

à

Monsieur le Directeur départemental de la  
sécurité publique de la Corrèze

Monsieur le Commandant du groupement de  
gendarmerie de la Corrèze

**Nos réf :** Tulle OPJ 8/2022  
Brive OPJ 8/2022

**Objet :** Instructions générales en matière d'enquêtes relatives à l'habitat indigne et insalubre

Le procureur de la République de Tulle

La procureure de la République de Brive-la-Gaillarde

Les drames récents intervenus dans des logements insalubres tel que l'effondrement des immeubles rue d'Aubagne à Marseille en 2018 rappellent l'importance d'un traitement rapide et complet du problème de l'habitat indigne. De trop nombreux locaux sont encore offerts à l'habitation par des propriétaires ou des exploitants d'établissement peu scrupuleux, à des personnes ou à des familles qui n'ont souvent guère d'autre choix que de subir ces conditions de logement inacceptables.

Cette priorité s'inscrit en particulier dans le cadre du programme Action cœur de ville, du plan Initiative copropriétés, ainsi que du plan Santé-Environnement. La protection de la santé et du cadre de vie est également un des axes prioritaires de la politique pénale fixée par le garde des sceaux, déclinée notamment dans la circulaire de politique pénale du 21 mars 2018.

Le traitement judiciaire de ces faits ne s'en révèle pas moins complexe, exigeant des compétences techniques avérées, mais aussi une coopération étroite entre les services de police ou de gendarmerie et ceux des autorités préfectorales et municipales.

Les présentes instructions ont vocation à constituer un *vademecum* à destination des services d'enquête, mais ne sauraient se substituer aux contacts indispensables avec les permanences téléphoniques des parquets de Tulle et Brive la Gaillarde.

Ces contacts téléphoniques devront intervenir à différentes phases clés.

- s'il s'agit d'un accident ayant porté atteinte à l'intégrité physique d'une victime, dès la survenance alors que l'OPJ est sur site ; immédiatement s'il s'agit d'un accident mortel afin que le magistrat de permanence puisse envisager son déplacement ;

- à l'issue des constatations initiales ;

- à l'issue de la phase de recueil des témoignages et des données techniques et avant d'envisager l'audition du mis en cause ;

- au terme de la procédure afin de solliciter une orientation judiciaire ;

\* \*

- **Critère de compétence du parquet**

En application de l'article 43 du CPP, le parquet fera primer le lieu des faits.

## **I. La coordination de l'action des autorités administratives et les officiers de police judiciaire**

- **Quelles sont les pouvoirs de police de l'autorité administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne**

Les forces de polices et les militaires de la gendarmerie peuvent être amenés à constater des infractions sanctionnant le non-respect des mesures administratives dressées par les autorités préfectorales et municipales. En effet, l'Administration dispose en la matière de plusieurs instruments visant à lutter contre l'habitat indigne.

Récemment uniformisé au sein du code de la construction et de l'habitation (CCH) par l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020, le régime prévu par les articles L.511-2 et L.511-4 du CCH répartit les compétences de police entre le maire et le préfet :

**Le maire** – avec possible délégation au président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) – intervient :

- Lorsqu'un ouvrage « n'offre pas les garanties de solidités nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers » ;
- en cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation lorsqu'ils peuvent entraîner un risque sérieux de sécurité pour les occupants ou les tiers ;
- lorsque des produits explosifs ou inflammables sont entreposés de manière dangereuse dans un logement ou un immeuble attenant à un logement ;

**Le préfet** agit quant à lui lorsque l'immeuble à vocation d'habitation est insalubre et présente dès lors un risque pour la santé publique.

Le régime procédural de ces pouvoirs de police permet aux autorités administratives compétentes de diligenter des visites des lieux afin d'évaluer les risques et de faire des constatations. Il leur est également possible sous contrôle des juridictions administratives de désigner un expert afin de dresser un constat de l'état du bâtiment ainsi que de proposer des mesures afin de mettre un terme au danger que représente l'immeuble.



Plus spécifiquement, lorsqu'il s'agit d'insalubrité, la situation est constatée par un rapport du directeur général de l'ARS ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé remis au préfet.

Au terme d'une procédure contradictoire avec le propriétaire ou l'exploitant, l'article L.511-11 du CCH prévoit que les autorités administratives peuvent prendre **un arrêté de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité** pouvant prescrire des travaux (réparation ou démolition), la cessation de la destination à fins d'habitation et l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux de manière temporaire ou définitive.

- **Compétences respectives des corps de contrôle et des services d'enquête**

En concours avec les forces de police et de gendarmerie, l'article L. 651-7 du CCH prévoit que les agents municipaux assermentés et nommés par le maire constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Les agents assermentés bénéficient d'un droit de communication auprès des administrations publiques compétentes pour obtenir tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle des conditions d'occupation d'un logement.

De plus, en application de l'article L. 511-1 du code de la sécurité intérieure, les agents de police municipale sont chargés du respect de l'exécution des arrêtés pris par le maire et de constater leur non-respect.

Ces agents sont également soumis à l'article 40 du CPP prévoyant que toute autorité constituée qui acquiert dans l'exercice de ses fonctions la connaissance d'une infraction doit transmettre au procureur de la République tous les renseignements, PV et actes qui y sont relatifs.

\* \*

## **II. Modalités des infractions d'habitat indigne et insalubre**

- **Par la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes** est le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ;

- **Par le non-respect des prescriptions édictées par les arrêtés d'insalubrité pris par les autorités préfectorales**

1/ pour avoir refusé délibérément et sans motif légitime, d'exécuter les travaux et mesures prescrits par un arrêté :

- De mise en sécurité
- De traitement de l'insalubrité

2/ pour avoir omis de déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département, prescrivant la cessation de la mise à disposition de locaux à des fins d'habitation dans des conditions conduisant manifestement à leur sur-occupation ;

3/ pour avoir, dans le but d'en faire partir les occupants, dégradé, détérioré, détruit ou rendus impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit des locaux visés par un des arrêtés susvisés ;

4/ pour avoir, de mauvaise foi, omis de respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise par un arrêté susvisé ;

- **Par des pressions effectuées sur un occupant en vue de le contraindre dans ses droits par le propriétaire ou l'exploitant**

1/ pour avoir menacé ou intimidé un occupant en vue de le contraindre à renoncer à ses droits à l'hébergement ou au relogement ;

2/ pour avoir rendu impropres à l'habitation des locaux en vue de contraindre un occupant à renoncer à ses droits au relogement ou à un hébergement décent de l'occupant d'un local insalubre ou insécuré ;

3/ pour avoir perçu un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation d'un logement, y compris rétroactivement, ayant fait l'objet d'un des arrêtés susvisés ou d'une mesure de cessation de la situation d'insécurité par le maire (art. L.184-1 CCH) ;

Peuvent également être constituées les infractions de :

- **Blessures involontaires/homicide involontaire** (causalité indirecte) ;
- **Mise en danger d'autrui** ;

\* \*

### **III. Le rôle des services d'enquête**

Pour les services d'enquête, il conviendra :

- **Mesures conservatoires**

**Prendre des photographies des lieux**, de tout le matériel insalubre au sein du logement (radiateur, chauffe-eau/ballon d'eau chaude, système électrique, plaque de cuissons...), ainsi que des éléments montrant le dépérissement des lieux (murs et cloisons fissurés ou détériorés, fuites d'eau, toiture et menuiseries abimées...) ;

En sus des photographies, **lister et décrire chaque équipement dégradé au sein de l'immeuble** (numéro de série, fabricant, date de dernière vérification) et, le cas échéant si possible, le placer sous scellé ;

Un contact avec la permanence sera indispensable pour déterminer les objets à placer sous scellé. Ce contact est d'autant plus nécessaire que le propriétaire ou l'exploitant ayant aisément accès aux lieux pourrait être amené à faire disparaître des éléments de preuve ;

- **Auditions des personnes concernées**

**Entendre, dès que possible, la ou les occupants victimes ainsi que les témoins et autres intervenants** (amis, voisins, aide à domicile, famille), sur l'identité du propriétaire, le coût du loyer versé, l'état de vulnérabilité des occupants (handicap, âge, mesures de protection) et les conditions de vie au sein de l'habitat ;

**Entendre également, les agents de l'Administration, chargés de la visite du logement** aux fins de l'édition d'un arrêté préfectoral de police administrative, sur l'état général du bien, les éléments insalubres ainsi que les travaux nécessaires à sa réhabilitation ;

- **Expertises médico-légales**

Obtenir un descriptif précis des blessures et faire déterminer la durée de l'ITT de la ou des victimes en cas de

dommage dû à l'état d'insalubrité du logement ; il conviendra également à ce stade de solliciter le médecin quant aux éléments de vulnérabilité des occupants (apparents ou non apparents) ;

Dans l'hypothèse d'un accident mortel, une autopsie sera systématiquement réalisée (le parquet rédigera la réquisition) ;

- **Investigations sur le propriétaire**

**Identifier le propriétaire ou l'exploitant puis procéder, dans les meilleurs délais, à son audition**, (sous le régime de la garde à vue si risque de fuite ou de concertation avec des co-auteurs/complices) afin de recueillir son analyse sur l'état de son bien et l'interroger sur les potentiels travaux accomplis, sur l'état de vulnérabilité des occupants du bien, le cadre juridique de cette occupation (bail meublé, bail non meublé, bail de fait) et sur l'existence et, le cas échéant la nature, d'un arrêté de police prescrivant des travaux ou des mesures de relogement ;

**En cas de mise en cause d'une personne morale (SCI ou syndic de copropriété)**, obtenir le nom du représentant légal (si c'est une autre personne que la personne physique pénalement responsable) et déterminer si les manquements observés ont été commis pour le compte de l'entreprise ; vous faire remettre un **extrait K-BIS de moins de trois mois de la société** ;

Vous faire remettre et/ou envisager, le cas échéant, des perquisitions au domicile du propriétaire ou au siège de la ou des sociétés civiles immobilières concernées afin de saisir **les documents relatifs aux équipements du logement** (facture, certificat de conformité, date d'installation), **aux derniers travaux effectués** (facture, devis, contrats d'entreprise, déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux) ainsi que **les potentielles communications entre le propriétaire et les occupants relatives à l'état du bien** ;

- **Investigations sur le logement**

Solliciter les instructions du parquet **afin de procéder à toutes réquisitions utiles**, notamment des organismes bancaires (comptes bancaires) et de l'administration (mairie, préfecture) afin d'obtenir :

- **copie des arrêtés de police en matière d'insalubrité ou de mise en sécurité** prescrivant la réalisation de travaux et/ou mesures nécessaires (hébergement/relogement) ;
- **tous les éléments de constatation par les agents de l'administration** sur l'état du logement en cause ;
- **le rapport de l'expert**, s'il en a été désigné un conformément à l'article L.511-9 du CCH, ayant examiné le bâtiment ;
- lorsque l'on est face à une situation d'insalubrité **le rapport du directeur général de l'ARS ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé** remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité ;

- **Instructions permanentes**

En cas de **carence** du ou des mis en cause après convocation, contacter la permanence afin d'obtenir un ordre à comparaître sur le fondement de l'article 78 du CPP et le cas échéant, une autorisation de perquisition article 76 du code de procédure pénale (pour rappel, l'ordre à comparaître ne permet pas de pénétrer par la force dans un domicile) ;

En tant que de besoin, vous pourrez faire **application de l'article 77-1-1 du code de procédure pénale** pour obtenir, par voie de réquisitions, de toute personne, de tout établissement ou organisme privé ou public ou de toute administration publique, les documents intéressant l'enquête ;

En cas de **vaines recherches**, après vérification d'adresse, enquête de voisinage et consultation des fichiers habituels sur réquisitions 77-1-1 du code de procédure pénale, retourner la procédure pour suites à donner ;

**Par ailleurs, dès lors que le préjudice aura été évalué par l'administration compétente (le cas échéant après réquisitions adéquates), il conviendra  systématiquement  d'aviser le plus en amont possible le GIR de Limoges des investigations en cours afin que soit envisagée, en lien avec le parquet compétent, une cosaisine aux fins de réalisation d'une enquête patrimoniale en vue de réaliser des saisies patrimoniales ;**

Nous vous remercions de vous conformer strictement à ces instructions et de nous faire part de toute difficulté que vous pourriez rencontrer dans leur mise en œuvre ;

*Le procureur de la République  
de TULLE*



*François FOURNIÉ*

*La procureure de la République  
de BRIVE LA GAILLARDE*



*Emilie ABRANTES*