

PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DE LA VIENNE

Guide des acteurs de la LHI dans la Vienne

Recueil des annexes





**PRÉFET
DE LA VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Guide des acteurs de la LHI dans la Vienne

Annexe n° 1 :

Rappel des différentes procédures

Annexe n° 1 : Rappel des différentes procédures :

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 les dégradations exposent les occupants à des risques pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et des tiers. »

Article 83 de la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 29/03/2009.

Maire

Le maire est souvent la première personne interpellée lorsqu'un administré rencontre des difficultés dans son logement ou avec son propriétaire. Les tentatives de règlement à l'amiable sont à privilégier avant toute action coercitive.

Dans les situations où le règlement à l'amiable est inopérant, le maire dispose de pouvoirs de police générale pour intervenir : il est tenu de faire appliquer le règlement sanitaire départemental (**RSD**) et les dispositions du décret du 29/07/2023 définissant les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation (**RSHS**).

Pour les situations les plus graves, d'autres procédures administratives s'appliquent.

Selon l'origine et l'importance des désordres, plusieurs situations sont possibles, les partenaires compétents pour intervenir peuvent varier sur chacune des situations:

1/ Désordres qui ne présentent pas de danger majeur pour la santé et la sécurité

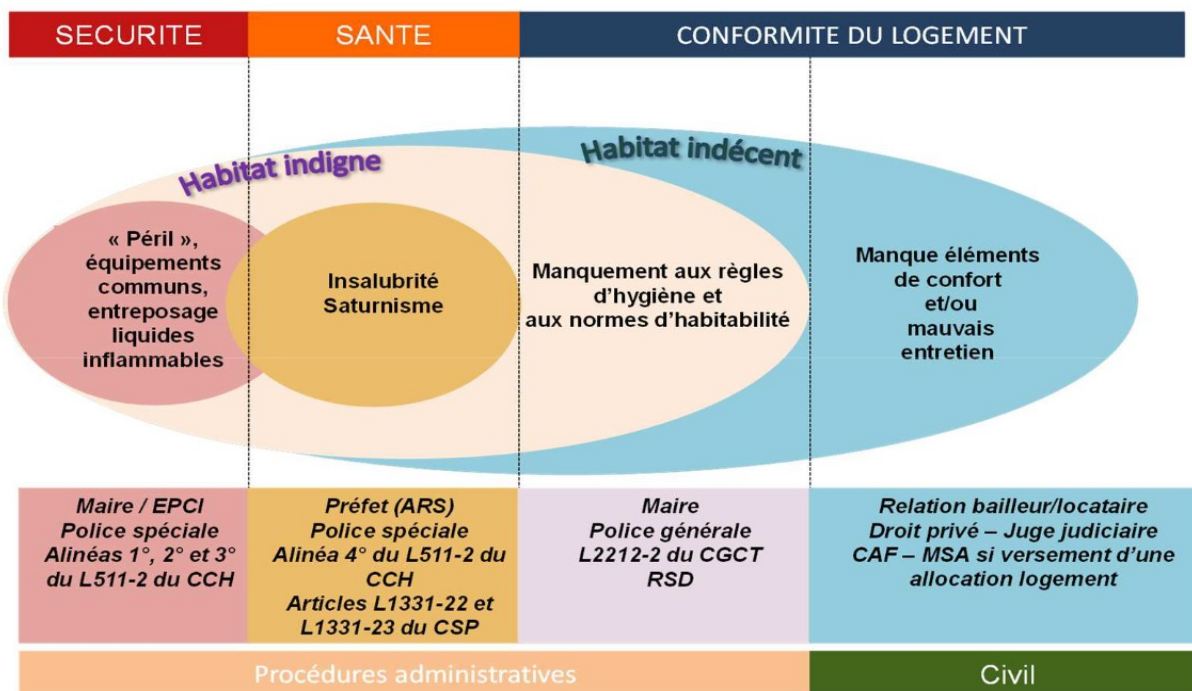
Non respect des règles de décence : ces désordres doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. A défaut d'accord amiable entre les 2 parties, il est conseillé de saisir la Commission départementale de conciliation puis si aucune solution n'est trouvée il faut saisir le juge du tribunal de proximité compétent. La CAF et ou la MSA peuvent également dans le cas où les occupants sont allocataires procéder à un diagnostic via un opérateur et mettre en place la consignation des allocations au logement en cas de non-décence.

Non respect des règles d'hygiène : Le maire est chargé de l'application du RSD et du RSHS et peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires.

2/ Désordres qui présentent un danger grave pour la sécurité et la santé des occupants et des tiers

Risque pour la santé et/ou la sécurité : logements insalubres (dont les logements avec des revêtements dégradés contenant du plomb) Sur la base d'un rapport dressé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou les SCHS, le Préfet prend un arrêté préfectoral prescrivant des mesures pour traiter l'insalubrité et peut prescrire une interdiction d'habitation de manière temporaire (jusqu'à la notification de l'arrêté de mainlevée) ou de manière définitive.

Risque pour la sécurité : par arrêté le maire (ou le Président de l'EPCI) met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin durablement au risque pour la sécurité avec ou sans interdiction d'habiter.



Situation / Code applicable	Désordres	Qui fait quoi
Non Décence Loi de 6/07/1989 définissant les rapports locatifs : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ». Décret n° 2002-120 du 30/01/2002 définissant les caractéristiques minimales d'un logement décent	Non-respect des critères du décret décence comme par ex. Absence de moyen de chauffage, d'alimentation en eau potable, de sanitaires, installation électrique qui ne respecte par les normes,	Le locataire : 1/ demande à son propriétaire de mettre en conformité son logement par courrier RAR. 2/ En l'absence d'action du propriétaire dans un délai donné, le locataire saisit la commission départementale de conciliation avant toute action dans une procédure civile. Si le locataire est bénéficiaire d'une aide au logement, il peut saisir la CAF ou la MSA (selon l'organisme payeur), qui fera intervenir un opérateur pour procéder à l'évaluation du logement : si le logement se révèle indécent, les allocations logements seront consignées jusqu'à la réalisation des travaux.
Manquement au RSD et au décret RSHS Article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.1421-4 du Code de la santé publique (CSP)	Ventilation absente ou défectueuse, problème d'humidité, équipement de chauffage sous dimensionné, problème électrique, présence de nuisibles (rongeurs, insectes,...)	Le maire procède à : - une visite du logement, - la recherche d'une solution amiable avec le locataire et ou le propriétaire, - l'envoi d'un courrier ou un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai imposé, - une visite de contrôle, - en cas de défaillance du locataire ou du propriétaire, rédige un PV d'infraction au RSD et décret RSHS avec transmission au tribunal judiciaire.

Situation / Code applicable	Désordres	Qui fait quoi
Habitat ou construction présentant un risque pour la sécurité Alinéa 1° de l'article L.511-2 du Code de la construction et l'habitation (CCH), ex-procédure de péri Alinéa 2° de l'article L.511-2 du CCH, (dysfonctionnement ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation) Alinéa 3° de l'article L.511-2 du CCH, entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif d'habitation. Habitat ou construction présentant un risque pour la sécurité	Logement, immeuble, dépendance, murs de soutènement présentant un danger réel pour la sécurité publique, la sécurité des occupants et celle des tiers. Les désordres caractérisés sont les risques de chute de matériaux (tuiles, cheminée), effondrement de la construction, stabilité des planchers,... Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes, canalisations et réseaux divers (eaux pluviales, eaux usées, gaines d'ascenseurs,...).	Pour la caractérisation des désordres dans une procédure d'urgence et ou ordinaire, il n'est plus obligatoire de demander la désignation d'un expert judiciaire auprès du tribunal administratif de Poitiers, le maire ou le président de l'EPCI peut faire appel à l'expert de son choix ou faire appel à un expert judiciaire. Procédure ordinaire : Le maire (ou le président de l'EPCI), informe par lettre RAR des risques constatés aux abords ou à l'intérieur de l'immeuble et l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois minimum (2 mois pour les copropriétés). Cette étape formalise la phase contradictoire de la procédure. Si aucune solution n'aboutit lors de la phase contradictoire, un arrêté municipal (ou intercommunal) « ordinaire » met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux pour mettre fin durablement à l'atteinte à la sécurité, cet arrêté de police peut également être assorti d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'accéder à certains espaces (jardin, cours, ...). Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire ou le président de l'EPCI peut alors les faire réaliser en travaux d'office avec la possibilité pour la collectivité de procéder au recouvrement des sommes engagées. Procédure d'urgence : Si le danger est imminent, le maire (ou le président de l'EPCI), sans procédure contradictoire adresse au propriétaire un arrêté de mise en sécurité d'urgence le mettant en demeure de procéder aux travaux permettant de rétablir la sécurité provisoire (travaux d'urgence (curage, étaieement, matérialisation périmètre de protection,...)). Si le propriétaire est défaillant le maire peut procéder d'office aux travaux de mise en sécurité provisoire de la construction. Suite à cette sécurisation temporaire le maire ou le président de l'EPCI poursuit une procédure ordinaire pour mettre fin durablement à la problématique de sécurité.

Situation / Code applicable	Désordres	Qui fait quoi
Habitat insalubre Alinéa 4] de l'article L.511-2 du CCH - Article L. 1331-22 du CSP - Article L. 1331-23 du CSP	Le logement présente un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins : cumul de désordres (absence VMC, risque saturnisme,...). Occupation de locaux inhabitable par nature (cave, garage,...), problématique de sur-occupation.	Le maire rédige un rapport avec ses constats et ses éventuelles premières actions, et le transmet à l'ARS via l'application Histologe ou l'adresse générique (voir fiche contact ARS). L'ARS ou le SCHS instruit la procédure : visite, rapport, instruction de la phase contradictoire avec éventuellement présentation devant le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST), prise d'un arrêté préfectoral précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, la nature des travaux à réaliser et le délai pour les exécuter, les mesures de protection des occupants, levée de l'arrêté d'insalubrité si les travaux sont réalisés Si les travaux ne sont pas exécutés, le préfet par la DDT peut les faire réaliser d'office <i>Une procédure d'urgence est également possible au titre de l'article L.511-19 du CCH sur la base d'un rapport motivé.</i>
Danger imminent pour la santé Article L.1311-4 du Code de la santé publique	<i>Exemple : risque d'intoxication au monoxyde de carbone ; électricité dangereuse ; absence d'eau potable ; accumulation massive de déchets dans le logement...</i>	Le maire visite le logement et transmet son rapport à l'ARS L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures (<u>travaux</u>) de mise en sécurité dans un délai fixé. L'évacuation des locaux ne peut pas être prescrite à ce titre. Le maire vérifie que les travaux sont réalisés, sinon ordonne leur exécution d'office (avance des frais par la commune puis recouvrement)
En cas d'urgence et de danger imminent Articles L.2212-4 du CGCT	<i>Par exemple : fuite de gaz dans un immeuble, inondation...</i>	Le maire après constat des désordres et des risques d'atteinte à la salubrité ou sécurité publiques, prescrit l'exécution des mesures de sûreté (telle que <u>l'évacuation des locaux</u>) exigées par les circonstances

Guide des acteurs de la LHI dans la Vienne

Annexe n° 2 :

Grille d'évaluation des désordres

Support de relevé de désordres visant à caractériser l'état sanitaire et de sécurité d'un local d'habitation à partir d'un constat visuel, en références aux dispositions de Droit public (RSD, CSP, CCH) et accessoirement de Droit privé (Loi du 6 juillet 89 et Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002)		
Réf. Dossier Dates Demande : __/__/____ Visite : __/__/____ Rapport : __/__/____	Relevé établi par : Nom : Prénom : Qualité : Tél.: _____ e.mail :@.....	
Signature :		
Visite demandée par ☐ PDLHI ☐ ARS ☐ Mairie ☐ CAF/MSA ☐ HISTOLOGE ☐ Autre :		
Adresse du local objet de la visite	N°..... Voie : CP: _ _ _ _ _ Commune : Bât / Rés. : __ Entrée : __ Étage : __ n° logement: __ Ref. cadastrale : Invariant fiscal (INVAR) : _____	
Type de local	☐ Maison individuelle ☐ Immeuble collectif (nbr de logts : ____) Année(s) de construction : ☐ Autre type d'habitat (<i>caravane, chalet, ...</i>) :	
Occupants ☐ Locataire ☐ Propriétaire ☐ Hébergé ☐ Logt vacant	Nom(s) et prénom(s) : Tél : _____ e.mail :@..... Nombre d'adulte(s) : _____ ☐ femme enceinte ☐ majeur(s) protégé(s) nombre d'enfants : _____ dont enfant(s) moins de 6 ans : _____ Ages des enfants : _____	
Loyer	Montant du loyer plein : € ; Allocation logement : € ☐ Impayé de loyer	
Démarches déjà engagées par les occupants	☐ Relance LRAR au bailleur ☐ Démarches de conciliation (saisine CAF/MSA, CDC, ...) ☐ Démarches contentieuses : ☐ Demande de Logement Social (DLS) déposée (NUD) : _____	
☐ Propriétaire(s) ☐ gestionnaire ☐ syndic	Identité(s), coordonnée(s) :	
Présent(s) lors de la visite : ☐ Occupant(s) ☐ Propriétaire(s) ☐ Autre(s)	Propos recueillis :	
RÉSUMÉ DES DÉSORDRES CONSTATÉS (selon les relevés des pages 2 à 4) ET PROCEDURES PRECONISEES		
Désordres relevés sur : ☐ 1. Bâti extérieur, abords, parties et équipements communs photos n° _____ ☐ 2. Caractéristiques du local n° _____ ; ☐ 3. Aménagement du local n° _____ ☐ 4. Équipements du local n° _____ ; ☐ 5. Risques particuliers n° _____		
Orientations et procédures envisagées : ☐ Manquements aux règles d'hygiène (CSP L1421-4 - <i>Maire</i>) ☐ Suspicion d'insalubrité (CSP L511-11 - <i>préfet ARS</i>) ☐ Mise en sécurité (CCH L511-11 - <i>Maire</i>) ☐ Risque plomb ☐ Risque CO ☐ Risque élec / gaz ☐ Risque imminent Santé (CSP L1311-4 ou CCH L511-19 - <i>préfet ARS</i>) ☐ Équipements communs d'immeuble collectif (<i>CCH L511-2 - Maire</i>)		

☐ Suspicion de **non-décence** (signalement à la CAF/MSA)

1. RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS AUX ABORDS EXTÉRIEURS, BÂTI, PARTIES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

1.1. ABORDS DU LOCAL D'HABITATION ET PARTIES COMMUNES		1.2. BÂTI	
☐ Espaces extérieurs dégradés (aspect) ☐ Déchets et/ou encombrants (présence) ☐ Plantations (mauvais entretien) ☐ Eau stagnante (moustiques,...) ☐ Local poubelle (mauvais entretien ou trop proche des habitations) ☐ <u>Entreposage non sécurisé de matières explosives ou inflammables</u>	CSP R1331-46 CSP R1331-41 CSP R1331-53 CSP R1331-50 CSP R1331-51 RSD 77 CCH L511-2, 3°	☐ <u>Défauts de stabilité du bâti</u> ☐ <u>Risque d'effondrement d'ouvrages, de chute de matériaux ou d'éléments d'équipement</u> ☐ sur les usagers des lieux ☐ sur la voie publique ☐ Dégradations des façades (isolation, enduits) ☐ Défaut d'étanchéité à l'eau ou à l'air	CCH L511-2, 1 DD: art. 2_1° CCH L511-2, 1 DD: art. 2_1° CCH L511-2, 1 CSP R1331-25 DD: art. 2_1° DD: art. 2_2° CCH R.152-2
1.3. ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS (si immeuble collectif)		1.4. COMBLES ET SOUS-SOL NON HABITÉS	
☐ Escaliers ou palier d'accès dangereux ☐ atteinte de la solidité ☐ risque de chute de la personne ☐ Absence de rambarde et/ou garde-corps et dispositifs de retenue des personnes dangereux ☐ Hauteur allège fenêtre insuffisante ¹ ☐ Éclairage des parties communes ☐ inexistant ☐ défectueux ☐ <u>Autre équipement commun défectueux</u> ² (liste limitative reprise dans la notice)	CCH L511-2, 1° CSP R1331-46 DD: art. 2_3° CCH R134-59 a) et b) CSP R1331-50 CCH L511-2, 2° CCH R511-1 DD: art. 2_1°	☐ Combles non accessibles ☐ Sous-sol non accessible ☐ Tuiles manquantes, couverture de toit non étanche ☐ Poutre(s) anormalement déformée(s) ☐ Présence d'insectes xylophages ³ ☐ possiblement termites ☐ Prolifération de moisissures et champignons ☐ possiblement mэрule ☐ Traces d'infiltrations récentes	CSP R1331-25 CCH L511-2, 1° DD: art. 2_1° CSP R1331-25 DD: art. 2_1

2. RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS AUX CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL D'HABITATION

2.1. SURFACES, HAUTEUR, CONFIGURATION DES PIÈCES	2.2. OUVRANTS, ÉCLAIREMENTS DANS LES PIÈCES DE VIE
☐ Hauteur sous plafond (HSP) ⁶ inférieure à 2m20 (pour au moins une pièce de vie ⁴ et/ou de service ⁵) ☐ Aucune pièce de vie ne présente les caractéristiques d'une pièce principale ⁷ : - soit 9m ² de surface avec 2m20 HSP - soit 20m ³ de volume avec 1m80 HSP ☐ Pièce de vie supplémentaire ⁸ inférieure à	Décret n° 2002-120, art. 4 ☐ Absence d'ouvrant ☐ Aucune pièce de vie ne dispose d'une vue horizontale vers l'extérieur permettant un éclairage suffisant
	RSD 40-1 DD: art. 2_7°

Documents révisés par l'ADIL86 et la DDT de la Vienne

Page 2 sur 4

Version 03 _ à jour depuis septembre 2024

7m² ☐ Configuration provoquant circulation et déplacement difficiles et dangereux (<i>en tenant compte du mobilier nécessaire à la vie courante = exiguité⁹</i>)	RSD 40-4 RSD 40-3	☐ Éclairage naturel insuffisant dans au moins une des pièces de vie ☐ Absence de dispositif d'occultation de la lumière dans les pièces destinées au sommeil (y compris studio)	DD: art. 2_7° RSD 40.2 CSP R1331-26_10°
2.3. SOUS-SOL HABITÉ		2.4. COMBLES HABITÉS	
☐ Sous-sol habité présentant un ou plusieurs désordres prévus aux 2.1 ou au 2.2 lié(s) à : ○ HSP ○ ouvrant ○ surface ○ vue horizontale ○ exiguité ○ éclairement ○ occultation lumière ☐ Exposition des occupants à des sources de pollution ☐ Insuffisamment aménagés pour l'usage d'habitation¹⁰	RSD 27-1 RSD 27-2 RSD 40-4 RSD 40-2 RSD 27-3 RSD 28 CSP R1331-26	☐ <u>Plancher insuffisamment solide</u> ☐ Combles habités présentant un ou plusieurs désordres prévus aux 2.1 ou au 2.2 lié(s) à : ○ HSP ○ ouvrant ○ surface ○ vue horizontale ○ exiguité ○ éclairement ○ occultation lumière ☐ Insuffisamment aménagés pour l'usage d'habitation¹⁰	RSD 27-1 RSD 27-2 RSD 40-4 RSD 40-2 CSP R1331-26

3. RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DU LOCAL D'HABITATION

☐ Risque de chute (Absence ou fragilité de garde-corps, absence de rambarde, marches irrégulières, mauvais état du sol, ...)	☐ seuil d'accès au logement dangereux ☐ escalier intérieur dangereux ☐ ouvrant dangereux en étage	CSP R1331-46 CCH R134-59 DD: art. 2_3°
☐ Présence d'humidité :	☐ traces paraissant avoir été causées par :	CSP R1331-25

○ <i>éparse, clairsemée</i> ○ <i>généralisée, étendue</i> ○ <i>en bas des murs</i> ○ <i>en haut des murs</i> ☐ Forte présence de moisissures	○ <i>remontées capillaires</i> ○ <i>menuiseries non étanches</i> ○ <i>pont thermique</i> ○ <i>infiltrations</i> ○ <i>condensation</i>	CSP R1331-47 RSD 29.1, 35, 42, DD: art. 2_6°
☐ Mauvais renouvellement de l'air ○ <i>Entrées d'air parasite</i>	☐ aération ¹¹ insuffisante du fait des ouvrants : ○ <i>insuffisants</i> ○ <i>inaccessibles</i> ○ <i>défectueux</i> ☐ aération insuffisante du fait des occupants <i>(notamment ouvrant bloqué, bouche d'aération obstruée)</i> ☐ ventilation insuffisante du fait des équipements : • Ventilation naturelle ¹² : ○ <i>pas d'entrée d'air dans les pièces de vie</i> ○ <i>pas d'entrée d'air et/ou pas d'évacuation d'air vicié dans les pièces de service</i> • Ventilation mécanique ¹³ : ○ <i>absente</i> ○ <i>non-permanente</i> ○ <i>défectueuse</i>	CSP R1331-26, 9° CSP R1331-34 Arrêté du 24 mars 1982 RSD 40-1 DD: art. 2_6°
☐ Revêtements et peintures de murs ou menuiseries dégradés <i>(si suspicion de plomb accessible)</i>		CSP R1331-24 CSP L1334-2 Arrêté (CREP)

4. RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS À L'ÉQUIPEMENT DU LOCAL D'HABITATION

☐ Absence de raccordement au réseau public de proximité ou absence d'eau potable		CSP R1331-26, 1°
☐ Débit ou pression d'eau au robinet insuffisant ¹⁴		CSP R1331-27
☐ Forage ou puits non autorisé ☐ <i>absence de système de filtration ou de purification</i>		CSP R1321-58
☐ Utilisation d'eau atypique ou non prévue pour usage domestique (<i>notamment eaux pluviales</i>)		RSD 2, 10, 14, 15, 36
		DD: art. 3_2°
☐ Installation électrique non sécurisée	☐ risque de contact direct (<i>câbles volants, fils dénudés, prise de courant cassée</i>)	CSP R1331-26, 6°

Non décence exclusivement ☐ Absence de coin cuisine	☐ insuffisamment équipée : ☐ non alimentée en eau chaude ☐ installation d'un appareil de cuisson impossible	DD : art. 3_4°
--	--	----------------

5. RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS À DES RISQUES PARTICULIERS

☐ Sur-occupation ²³ caractérisée par la présence : ☐ de plus de 2 personnes par pièce de vie ☐ contraire aux exigences de surface habitable minimale		CSP R1331-37 CCH R822-25 DD: art. 4
☐ Infestation d'espèces nuisibles et parasites	☐ présence de rongeurs ☐ présence d'insectes ☐ punaise de lit ☐ autre :	Loi du 06-06-89, art. 6 CSP R1331-45 RSD 119, 121
☐ Présence d'animaux introduits, attirés ou élevés par l'occupant, causant des nuisances ou des dégradations : ☐ dans le logement ☐ à l'extérieur du logement	espèces d'animaux : Nature des nuisances : ☐ surnombre ☐ comportement dangereux (sécurité) ☐ état de santé dangereux (sanitaire)	CSP R1331-42 CSP R1331-54 RSD 122
☐ Encombrement (détritus, objets, ...) : ☐ dans le logement ☐ à l'extérieur du logement		CSP R1331-41 al2

Autres constatations :
.....
.....
.....
.....
.....

ANNEXE : PRÉCISIONS APPORTÉES SUR CERTAINS DÉSORDRES

Certains désordres font l'objet de précisions devant vous faciliter leur compréhension ou leur observation. Ils sont identifiés par un numéro dans le support de relevé des désordres.

Page 2 :

1. Hauteur allège fenêtre : l'allège est la maçonnerie située sous une fenêtre. Elle doit être d'une hauteur minimale de 90cm afin d'éviter les chutes accidentelles.

2. Autre équipement commun : peuvent être concernés par ce désordre uniquement les équipements énumérés à l'article R.511-1 du CCH :

- 1° Les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- 2° Les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- 3° Les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- 4° Les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;
- 5° Les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- 6° Les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- 7° Les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- 8° Les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- 9° Les ascenseurs.

3. Xylophages : il s'agit des insectes se nourrissant de bois. Les termites sont à distinguer du fait des conséquences plus graves que peut engendrer leur présence. Une législation particulière existe vous obligeant à recueillir l'information en mairie et à la signaler spécifiquement au préfet. Les larves d'autres espèces d'insectes peuvent se nourrir des boiseries et menuiseries (capricorne, vrillette, lyctus), sans obligation déclarative.

4. Pièces de service : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, dégagements et dépendances.

5. Pièces de vie : toutes les pièces hors pièces de service, couloirs et entrées, soit les salles à manger, salons, chambres.

6. Hauteur sous plafond : toute pièce (de vie ou de service) doit présenter une hauteur minimale de 2m20, du sol au plafond. Cela implique qu'un espace ayant une HSP inférieure à 2m20 (en dehors du cas dérogatoire de la pièce principale explicité ci-après) ne doit pas être comptabilisé dans le calcul des surfaces minimales, quel que soit l'usage qu'en fait l'occupant en pratique (bureau, sanitaires, chambre, ...).

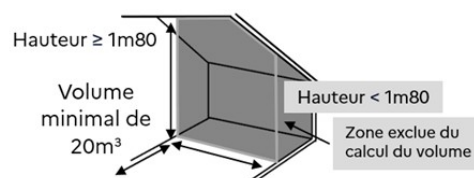
7. Caractéristique d'une pièce principale : un local d'habitation doit avoir une pièce de vie principale répondant à l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- une **surface minimale de 9m²** et d'une **hauteur sous plafond minimale de 2m20**



Ou, à titre dérogatoire :

- un **volume de 20m³** calculé sur les parties de la pièce présentant une **hauteur sous plafond continue d'au moins 1m80**



8.Pièces de vie supplémentaire : toute pièce de vie supplémentaire à la pièce principale doit avoir une surface au moins égale à 7m² (les pièces de service n'ont pas de condition de surface minimale) ;

Les dégagements et espaces de circulation ne sont pas soumis au respect de ces obligations de surface et de hauteur minimales, mais peuvent éventuellement être qualifiés d'exigus (cf. ci-après)

9.Exiguïté : l'appréciation d'une configuration exiguë peut rendre le local impropre à l'habitation, même en cas de respect des conditions de surface, de volume ou de hauteur. Elle se caractérise par une circulation difficile ou dangereuse dans le logement, en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

10.Insuffisamment aménagés pour l'usage d'habitation : un local à usage d'habitation doit obligatoirement contenir certains éléments pour être considéré comme suffisamment aménagé, énumérés à l'article R.1331-26 du CSP :

- 1° D'une installation intérieure d'alimentation en eau potable ;
- 2° D'une évacuation des eaux usées ;
- 3° D'un point d'eau chaude ;
- 4° D'une salle d'eau ;
- 5° D'un cabinet d'aisances ;
- 6° D'une installation électrique ;
- 7° D'une installation de chauffage ;
- 8° D'un système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur ;
- 9° D'un dispositif de renouvellement de l'air ;
- 10° D'un dispositif d'occultation de la lumière.

Page 3 :

11.Aération naturelle : elle s'effectue grâce aux ouvrants à l'air libre (fenêtre, porte fenêtre, velux, ...).

12.Ventilation naturelle : elle s'effectue par l'intermédiaire de grilles d'aération et repose sur la pression exercée par le vent. L'air froid entre par le bas, circule, et ressort une fois réchauffé, par le haut. Les grilles d'arrivée d'air doivent être installées en partie basse des pièces de vie, et les grilles d'extraction en partie haute des pièces plus chaudes et humides (cuisine, salle de bain) afin de rejeter l'air vicié.

13.Ventilation mécanique : elle s'effectue par l'intermédiaire d'un dispositif de ventilation équipé d'au moins un moteur permettant le renouvellement de l'air (entrée d'air frais, extraction d'air vicié). Elle doit fonctionner en continu, le dispositif ne devant pas être relié à un interrupteur.

14.Débit ou pression d'eau au robinet : le débit est la quantité d'eau qui s'écoule en une durée donnée, la pression est la force exercée par l'eau lorsqu'elle s'écoule. A titre indicatif, un débit normal permet de produire un litre d'eau en environ 5 secondes.

15.Dispositif de coupure générale d'alimentation électrique – hauteur non réglementaire : le disjoncteur doit être situé à une hauteur d'au plus 1m80, calculée à partir du sol fini (NF C 16-600).

16.Risque de surintensité : la mise à la terre permet d'évacuer la tension électrique résiduelle, une protection contre les surintensités (disjoncteur ou fusibles) complète cette protection en coupant l'alimentation électrique en cas d'intensité trop importante (30 milliampères).

17.Installation de gaz – vétusté dangereuse : une installation peut devenir dangereuse du fait de l'effet du temps. Les consommables d'une installation de gaz ont notamment des dates de péremption (ex : flexibles).

18.Absence d'installation fixe de chauffage : une installation de chauffage doit être considérée comme fixe uniquement lorsque les appareils utilisés sont initialement prévus pour ne pas être mobiles (ex : un radiateur électrique branché à une prise de courant – au lieu de disposer d'une ligne le raccordant directement au tableau électrique – même fixé au mur ne doit pas être considéré comme une installation fixe de chauffage).

19.Installation de chauffage – sous-dimensionnée : une installation doit être considérée sous dimensionnée lorsqu'elle ne permet pas d'obtenir une chaleur uniforme dans le local sans présenter un risque particulier.

20.Installation de chauffage – chauffages d'appoint : les chauffages d'appoint, utilisés de façon permanente ou dans de mauvaises conditions, peuvent causer un risque sanitaire (condensation, intoxication, moisissures, ...). Ils peuvent être de plusieurs sortes : poêle à pétrole, radiateur soufflant, bain d'huile, convecteur, chauffage de chantier...

21.Incompatibilité des différentes installations présentes dans une même pièce : certaines installations peuvent émettre du monoxyde de carbone si leur processus de combustion est perturbé par l'interaction d'autres appareils spécifiques. Les deux cas les plus fréquents sont la proximité d'une chaudière à gaz et d'une hotte, et la proximité d'un foyer ouvert et d'une chaudière.

22.Installation sanitaire – matériaux rendant l'entretien difficile : ne pas pouvoir entretenir correctement une salle d'eau ou des sanitaires peut faire encourir un risque pour la santé. Cet entretien ne doit pas être rendu difficile par les matériaux utilisés (ex : absence de plinthe, moquette, sol poreux, ...)

23.Sur-occupation : elle résulte d'une inadéquation entre le nombre de personnes et la surface habitable. Elle se calcule en rapportant le nombre d'occupants à la surface habitable du local d'habitation, en application d'une échelle réglementaire, prévue à l'article R.822-25 du CCH :

1 occupant $\geq 9m^2$	2 occupants $\geq 16m^2$
3 occupants $\geq 25m^2$	4 occupants $\geq 34m^2$
5 occupants $\geq 43m^2$	6 occupants $\geq 52m^2$
7 occupants $\geq 61m^2$	8 occupants et + $\geq 70m^2$

Guide des acteurs de la LHI dans la Vienne

Annexe n° 3 :

Plaquelette dispositif Accompagnement à la Maîtrise de l'Énergie et de l'Eau

Propriétaire OU locataire,

le dispositif
**Accompagnement
à la Maîtrise
de l'Énergie
et de l'Eau (AM2E)**

VOUS AIDE
à réduire vos **factures d'énergie**
et améliorer votre confort
dans votre logement.

GRATUIT



Réduisez vos factures avec le dispositif AM2E !



Conditions de ressources

Nombre de personnes composant le foyer	Revenu fiscal de référence maximal (indiqué sur votre feuille d'impôts)
1	16 229
2	23 734
3	28 545
4	33 346
par personne supplémentaire	+/- 4 813

Comment en bénéficier ?

Contacter le FSL de la Vienne

☎ 05 49 47 28 86

afin d'échanger sur l'opportunité de ce dispositif
au regard de votre situation

ou

En transmettant la **fiche de contact AM2E**
(au verso)

par mail :

@ am2e@fsl86.fr

(transmission possible par photo de la fiche)

ou par courrier :



FSL 86 Maison pour l'habitat
Téléport 2 - Av. René Cassin
86360 Chasseneuil-du-Poitou

Votre situation sera étudiée pour savoir si vous
pouvez en bénéficier

Fiche contact

Nom(s) :

Prénom(s) :

Adresse :

Commune :

Téléphone :

Adresse mail :

Pourquoi sollicitez-vous l'AM2E ?

- ☐ Factures d'énergie et/ou d'eau trop importantes
☐ Volonté de faire des économies
☐ Manque de confort (sensation de froid)
☐ Autres (préciser) :

Quelqu'un vous accompagne-t-il dans la
démarche ? ☐ oui ☐ non

si oui :

Organisme :

Nom(s) :

Prénom(s) :

Adresse mail :

Téléphone :

Cette fiche pourra donner lieu à un diagnostic socio-énergétique à votre domicile, réalisé par un conseiller énergie, afin de vous soutenir dans vos démarches et vous aider à gérer au mieux vos consommations d'énergie et d'eau.

Conformément à la loi n°78-17 et au règlement (UE) 2016/679, vous avez un droit d'accès aux données vous concernant ainsi qu'un droit de rectification et de limitation dans les conditions prévues par ces textes, auprès du FSL86 ou du Délégué à la protection des données du Département de la Vienne (formulaire sur lavienne86.fr). Une information complète relative au traitement de vos données est disponible auprès du FSL86 (tél 05 49 47 28 86) et sur le site lavienne86.fr.



Maison de l'Habitat
Téléport 2 - Av. René Cassin
86360 Chasseneuil-du-Poitou
Tél : 05 49 47 28 86

Permanences téléphoniques :

du lundi au vendredi
de 10 à 12h et de 14h à 16h
e-mail : am2e@fsl86.fr



lavienne86.fr

Le dispositif d'Accompagnement à la Maîtrise de l'Énergie et de l'Eau (AM2E) est proposé par le FSL86, financé par le Département de la Vienne, EDF, Eaux de Vienne, SOREGIES, Grand Poitiers et la MSA.



GRAND POITIERS
Communauté d'agglomération

SOliHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



**MOINS DE DÉPENSES
PLUS DE CONFORT**

L'Accompagnement à
la Maîtrise de l'Énergie
et de l'Eau (AM2E)



Guide des acteurs de la LHI dans la Vienne

Annexe n° 4 :

Recueil des différents guides nationaux édités par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

Annexe n°4 : Guides du PNLHI/ANIL/AMF (à l'usage des collectivités et des partenaires).

Ces guides sont à destination des collectivités, pour les récupérer merci de prendre contact avec le secrétariat du PDLHI au mail suivant : ddt-pdlhi@vienne.gouv.fr.



Septembre 2023 (PNLHI): Lutter contre l'habitat indigne : Le pouvoir des maires – Brochure à l'usage des élus : connaître, repérer, agir...

Mai 2023 (AMF/ANIL/PNLHI): Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne



Mars 2022 (PNLHI): Guide pratique de recours au procureur de la république



Décembre 2021 (PNLHI): La mise en sécurité des immeubles et édifices en défaut de solidité (Analyse juridique et recommandations opérationnelles)

Juillet 2019 (PNLHI): Mise en œuvre des procédures pour un recouvrement efficace des créances publiques



- Lutter contre l'habitat indigne -
Mise en œuvre des procédures pour
un recouvrement efficace des créances publiques

Juillet 2019

dihal

anil

FINANCES PUBLIQUES



www.dihal.gouv.fr



Lutter contre l'habitat indigne
GUIDE MÉTHODOLOGIQUE :
SURMONTER LES PROBLÈMES D'IDENTIFICATION
DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES DÉGRADÉS

janvier 2018



www.dihal.gouv.fr

Janvier 2018 (PNLHI): Surmonter les problèmes d'identification des propriétaires d'immeubles dégradés