**SIGNALEMENT DE L’ETAT D’UN LOGEMENT**

**Qu’est-ce que l’insalubrité ?**

L’insalubrité est définie par la notion de danger pour la santé des occupants, actuels ou éventuels, ou des voisins.

L’insalubrité s’analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères d’évaluation.

L’évaluation de l’état d’insalubrité est notamment appréciée au regard :

* de l’éclairement naturel des pièces principales
* des structures du logement (organisation intérieure, dimensions des pièces, protection phonique, isolation thermique, état des surfaces)
* de facteurs de risques spécifiques (installations de combustion, toxiques présents tels que peintures au plomb, amiante, risques de chutes de personnes)
* de l’humidité, de l’aération des pièces
* des équipements (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, électricité, gaz, chauffage, cuisine, WC, salle de bain ou d’eau)
* de l’usage et l’entretien des lieux (propreté courante, mode d’occupation, sur-occupation)

**La procédure d’insalubrité**

* Signalement du désordre de préférence par e-mail ([courrier@mairie-lognes.fr](mailto:courrier@mairie-lognes.fr)), à l’attention du Service Logement, avec explication des désagréments subis dans le logement.
* Un agent de la commune prendra rendez-vous afin de se déplacer au domicile et réaliser un rapport concluant ou non à l’insalubrité.
* Le propriétaire est informé des désordres et peut être mis en demeure d’effectuer des travaux nécessaires pour remédier à l’insalubrité dans un délai qui lui est imparti.
* Dans le cas où il ne s’agit pas d’un manquement à la salubrité, l’ARS est saisie pour effectuer une seconde visite et effectuer son propre rapport. Dans ce cas-là, il peut être conclu à un arrêté d’insalubrité remédiable ou irrémédiable après avis du Conseil Départemental de l’Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST).

|  |  |
| --- | --- |
| **Insalubrité** | **Indécence** |
| * Pouvoir de Police Générale et de Police Sanitaire du Maire. * L’insalubrité est définie par la notion de danger pour la santé des occupants, actuels ou éventuels, ou des voisins. * L’habitat impropre par nature à l’habitation * L’habitat présentant un risque manifeste pour la santé, du fait de la structure ou des équipements (dans un habitat collectif) * L’habitat en péril * L’hôtel meublé insalubre * L’habitat précaire | * L’indécence isolée relève totalement et exclusivement du Juge du contrat de location. C’est une procédure civile qui se traite au Tribunal d’Instance. Insalubrité et Indécence ne doivent pas être confondues ni assimilées, chacune ayant des caractéristiques propres. Par contre, ces 2 états peuvent coexister. L’indécence concerne une relation contractuelle entre un propriétaire bailleur et un locataire. La décence s’applique aux logements en location. La définition du logement décent est inscrite dans la loi de 89 (article 6) : * « un bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des élément le rendant conforme à l’usage d’habitation ».La décence est une affaire de droit privé entre le propriétaire et le locataire. Le locataire attaque son propriétaire pour indécence du logement. |

**Différence entre l’insalubrité et l’indécence**

**Les Critères**

|  |  |
| --- | --- |
| **Insalubrité** | **Indécence** |
| * Absence de moyen de chauffage ou uniquement des chauffages d’appoint (butane ou pétrole). Moyen de chauffage vétuste Absence ou insuffisance des ventilations Installation électrique très vétuste ou « bricolée » Installation de gaz dangereuse * Humidité importante (tellurique, condensation, infiltration) * Eau en cave * Assainissement dégradé * Logement situé en cave ou combles non aménagées. * Eclairement naturel insuffisant * Absence d’ouverture donnant directement ou indirectement sur l’extérieur * Gros œuvre dégradé * Menuiseries extérieures en mauvais état * Enduits dégradés * Présence de peintures au plomb accessibles * WC anciens avec fosses d’aisance posant problème * Malpropreté dans les logements ou parties communes * Présence de nuisibles * Surpopulation | * Pas d’eau chaude * Pas de salle d’eau (baignoire ou douche) * Cuisine avec évier (eaux chaude et froide) et pouvant recevoir un appareil de cuisson * Chauffage inadapté au logement * Ouverture ou ventilation non adaptées * Installation électrique insuffisante en nombre de prises ou en puissance * Branchement des fluides non conformes aux normes (électricité, gaz, chauffage, eau chaude) * Humidité par infiltration et tellurique * Refoulement ou odeurs sur les évacuations * Eclairement insuffisant des pièces principales * Gros œuvre n’assurant pas le clos et le couvert |

**Fiche de signalement de l’état d’un logement**

Fiche à retourner par e-mail à l’adresse : [courrier@mairie-lognes.fr](mailto:courrier@mairie-lognes.fr), à l’attention du Service Action-Sociale, Logement, CCAS

|  |
| --- |
| **Le logement**  Nom : ………………………………………… Prénom :…………………………………………...  Adresse : ………………………………………………………………………………………………  Numéro de bâtiment/étage/appartement: ………………………………………………………….  Code porte immeuble: ……………………………………………………………………………….  Téléphone: …………………………………………………………………………………………….  Courriel: ……………………………………………………………………………………..………… |
| **Coordonnées du syndicat des copropriétaires ou bailleurs :**  Nom : ……………………………………………………………………………………………………  Adresse : ……………………………………………………………………………………………….  Téléphone : …………………………………………………………………………………………….  Courriel : ………………………………………………………………………………………………. |

**Les occupants**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ** Locataire**   Meublé   Vide  Depuis quand habitez-vous les lieux ?  ……………………………………………………  *Merci de fournir une copie du bail, des 3 dernières quittances, de l’état des lieux d’entrée* | ** Propriétaire occupant** | | |
| Surface du logement : ……………… m²  Loyer : ……………………. €  Nombre de pièces (non compris cuisine, salle d’eau et wc) : ………………………………….. | | | |
| **Composition du foyer :**  Nombre d’adultes :  Présence d’une femme enceinte :  Oui  Non  Nombre d’enfants:………………………… dont âgés de moins de 6 ans :………………………………. | | | |
| **Démarches déjà engagées par les occupants :**  - Demande DALO :  Oui  Non  - Saisine du propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception :  Oui  Non  *Démarche indispensable et préalable avant toute saisie du service Hygiène.*  - Action en justice :  Oui  Non  - Autres (à préciser) : ……………………………………………………………………………………………….. | | | |
| **Problèmes observés**  (\*cocher les désordres constatés) | | | |
| **Dégradations à l’extérieur du bâtiment**  Infiltrations toiture/mur (fissure, ardoise, tuile)  Effondrement ou risques de chutes d’éléments (pierre, cheminée, tôle, éléments de toiture, plafond, escalier, mur)  Risque de chute de personne (accès dangereux, garde-corps manquant)  Eléments manquants ou très dégradés (fenêtre, carreaux, porte).  Si immeuble collectif : équipements communs dégradés (eau, électricité, escalier)  Local inadapté à l’habitation (cabane, abri de jardin, garage, sous-sol)  Nuisibles (rongeurs, insectes….)  Autres : …………………………………………………………………………………………………………………… | | **Dégradations à l’intérieur du logement**  Humidité / Moisissures  Nuisibles (rongeurs, insectes….)  Présence de peinture écaillée (localisation)  Absence d’eau/d’eau chaude sanitaire  Absence de cuisine / salle d’eau/WC  Evacuation des eaux usées défectueuses  Installation électrique défectueuse/dangereuse  Aération/ventilation inadaptée  Absence d’aération/ventilation (absence de VMC dans cuisine, WC et Salle d’eau et/ou absence d’entrée d’air en partie haute des fenêtres chambres/salon/séjour)  Absence de chauffage  Mode de chauffage : électrique /fuel / bois / gaz  Utilisation d’appareil(s) de chauffage d’appoint : électrique / pétrole / gaz  Autres : ……………………………………………………………………………………………..……………………. |
| **Pièces complémentaires à joindre au dossier :**  Plan succinct du logement avec pièces, fenêtres, portes et photographies. | | |

**Fait le :**

**Signature :**