



Qu'est-ce que l'habitat indigne ?

L'habitat indigne désigne deux catégories de locaux :

- Les logements qui sont dans un état pouvant engendrer un risque pour la sécurité ou la santé de la personne ou des personnes qui l'habitent (le logement lui-même ou le bâtiment dans lequel il se trouve)
- Les locaux ou les installations utilisés comme habitation alors qu'ils sont par nature impropres à cet usage

La notion de risque est importante à retenir ici :

La situation d'habitat indigne est caractérisée lorsque les locaux, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque manifeste de maladie ou d'accident.

Il n'est pas nécessaire que soit advenu un accident pour qu'un logement soit « à risque ».

Le « risque manifeste » peut notamment provenir du logement lui-même (parties privatives) ou de l'immeuble dans lequel il se trouve (parties communes).

Cependant, il est important de faire la différence entre un risque => le logement relève de l'habitat indigne & un « simple » besoin de réparations locatives qui incomberait au propriétaire ou au locataire

L'habitat indigne, une notion propre au locataire ?

NON, la notion d'habitat indigne s'applique à tout occupant, peu importe le fait que le logement ou l'immeuble soit occupé par des locataires, des propriétaires ou même des occupants sans droit ou qu'il appartienne à un bailleur social

Peu importe « qui » est l'occupant => le logement peut être qualifié d'habitat indigne

FOCUS – QUESTION DES USAGERS

! Mon logement présente des désordres, j'arrête de payer mon loyer !!

NON, surtout pas ! Le locataire ne doit pas choisir l'option de se faire « justice soi-même » en arrêtant le versement du montant du loyer ou en consignat celui-ci.

Le paiement du loyer est une obligation essentielle du locataire et le non-versement de celui-ci peut engendrer le lancement d'une procédure d'expulsion.

Repérer l'habitat indigne

Le rôle de l'ADIL est de vous accompagner dans le repérage des situations.

Les désordres générant un risque manifeste les plus couramment observés sont :

-  La dangerosité d'une installation électrique faisant courir un risque d'électrocution ou d'incendie
-  La dangerosité d'une installation d'appareils à combustion (chauffage, chauffe-eau, cheminée, etc.) faisant courir un risque d'intoxication au monoxyde de carbone, d'explosion ou d'incendie
-  La dangerosité des dispositifs de retenue (garde-corps, rampe, etc.) faisant courir un risque de chute par mauvais état de ces dispositifs ou encore par une conception ou une implantation de ces ouvrages ne permettant pas une sécurité normale ;
-  L'humidité du logement ayant pour conséquences l'apparition sur les murs, plafonds et sols de moisissures pouvant être responsables de maladies respiratoire
-  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
-  Présence de rongeurs.
-  Les logements exigus et sombres de petite surface et de faible hauteur sous plafond pouvant engendrer des impacts négatifs sur la santé mentale ou psychosociale.

Que faire en cas de présomption d'habitat indigne ?

1- Je contacte l'ADIL 04/05

En tant que travailleur social, ma demande sera prise en priorité par les juristes de l'ADIL.

Ces derniers seront alors en mesure d'étudier le signalement et ainsi de m'accompagner dans les démarches à suivre. Il me sera alors remis le questionnaire de repérage permettant d'identifier clairement la situation.

Lorsque l'usager est en mesure de réaliser les démarches seul et dispose d'un accès à internet, je suis en mesure de le rediriger vers l'ADIL 04/05 qui l'accompagnera dans son signalement. Dans le cas contraire, je suis la démarche ci-dessous.

2- Je remplis le questionnaire de repérage du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et de la Précarité Energétique en présence de l'usager.

Le questionnaire permet de renseigner les coordonnées de l'usager ainsi que du propriétaire-bailleur mais également les informations relatives à l'état du logement.

Je remplis le questionnaire selon les déclarations de l'usager. Je demande en complément, si possible, que me soit transmises des photographies des désordres dont souffre le logement

3- Je transmets le questionnaire et le cas échéant, les photographies des désordres au Conseiller-Juriste de l'ADIL 04/05.

Je transmets les éléments recueillis au juriste de l'ADIL, permettant ainsi une qualification en droit des désordres déclarés.

Une fois que ce dernier aura pris connaissance des éléments, il me transmettra un modèle de courrier type à adresser au propriétaire-bailleur de l'usager et/ou à toutes autres personnes compétentes.

4- J'accompagne l'usager dans la rédaction du courrier à adresser à son propriétaire-bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception

L'enregistrement au Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne et de la précarité énergétique des Hautes-Alpes, hors situations d'urgence, est conditionné par le respect du contradictoire, à savoir, faire une démarche vers le propriétaire et lui envoyer un courrier recommandé formulant les demandes.

Retrouvez nos courriers "type" sur notre site internet pour vous aider !

Une fois le courrier adressé au propriétaire et l'envoi postal effectué, j'adresse une copie de ce courrier à l'ADIL 04/05 afin que soit procédé l'enregistrement du dossier.

5- La redirection vers l'acteur compétent

En cas de non-réponse ou d'inaction du propriétaire-bailleur dans un délai de 15 jours, je prends contact avec l'ADIL.

L'autorité compétente sera différente selon le degré de dégradation du logement. Le juriste de l'ADIL m'expliquera alors la démarche à suivre, ou procédera d'office à la réorientation selon le type de désordres déclarés. (retrouvez notre "dégradomètre" sur notre site internet)