

4 décembre 2012
ANAH
LES CONTROLES
DECENCES

Instruction du 29 février 2012

DREAL Pays de la Loire



Instruction

L'ANAH a décidé de faire du renforcement du contrôle l'une de ses orientations stratégiques et de mettre en place un dispositif lui permettant de constater et de garantir la régularité de l'attribution des aides ou des avantages fiscaux.

Dans ce cadre , l'Agence demande aux services instructeurs d'organiser une campagne de contrôle ponctuel et pour se faire formalise une instruction.

L'instruction précise les éléments à mettre en place dans ce cadre.

L'ANAH est un acteur du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne

Mises en place des contrôles

Le contrôle vérifie le respect par le propriétaire des engagements qu'il a souscrits, notamment l'absence de défaut manifeste de décence du logement conventionné.

Un courrier au propriétaire l'informe qu'un contrôle du logement conventionné est diligenté par la délégation locale de l'Anah.

Le locataire est contacté afin de prendre rendez-vous.

En cas de contrôle défavorable , une procédure de résiliation de la convention est engagée.

Les autorités compétentes localement sur le contrôle de la décence (ARS, CAF, CMSA) sont systématiquement informées de la rupture des engagements conventionnels, ainsi que le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Prise de contact avec les services fiscaux .

Définition décence dans l'habitat

- La décence, obligations du bailleur
introduite par l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000.

- Ont été ainsi modifiés : - le code civil (art. 1719),

- la loi du 6.07.89 (art. 2, 6, 20-1, 24-1, 40, 40-1),

- le code de la sécurité sociale quant à l'allocation logement
(art. L-542-2, art. L-831-3).

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 éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

**TOUT LOGEMENT DOIT ETRE CONFORME AUX
CARACTERISTIQUES DE DECENCE**

Les critères décence

Lors de la visite sur place il peut être utilisé la grille d'évaluation mise à disposition par la DHUP afin de permettre d'évaluer de manière simple et synthétique la décence ou non du logement.

Les signes de non décence repérés

- L'immeuble et l'accès au logement
- Le logement dans sa globalité
- Les pièces principales
- La cuisine
- L'installation sanitaire

Nom de l'occupant :

Adresse :

Les signes de non-décence repérés

L'immeuble et l'accès au logement

- ▶ Les sols ne sont pas solides
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ La toiture n'est pas étanche
- ▶ Les escaliers sont dangereux
- ▶ Les garde-corps sont descellés
- ▶ Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau
- ▶ Les fils électriques sont dénudés
- ▶ L'éclairage est défectueux
- ▶ Les canalisations de gaz sont détériorées
- ▶ Présence d'infiltrations ou remontées d'eau

Le logement dans sa globalité

- ▶ Les sols ne sont pas solides
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ Les escaliers sont dangereux
- ▶ Les garde-corps sont descellés
- ▶ Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures
- ▶ Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés contenant de l'amiante
- ▶ Présence d'infiltrations ou remontées d'eau
- ▶ L'installation électrique est dangereuse
- ▶ L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- ▶ L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée

Les pièces principales

- ▶ L'éclairage naturel est insuffisant
- ▶ Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- ▶ Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant
- ▶ L'éclairage électrique est défectueux
- ▶ Aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante

La cuisine

- ▶ Il n'y a pas d'évier
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- ▶ La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- ▶ Il n'y a pas d'alimentation en eau potable
- ▶ Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude
- ▶ L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson
- ▶ L'éclairage électrique est défectueux

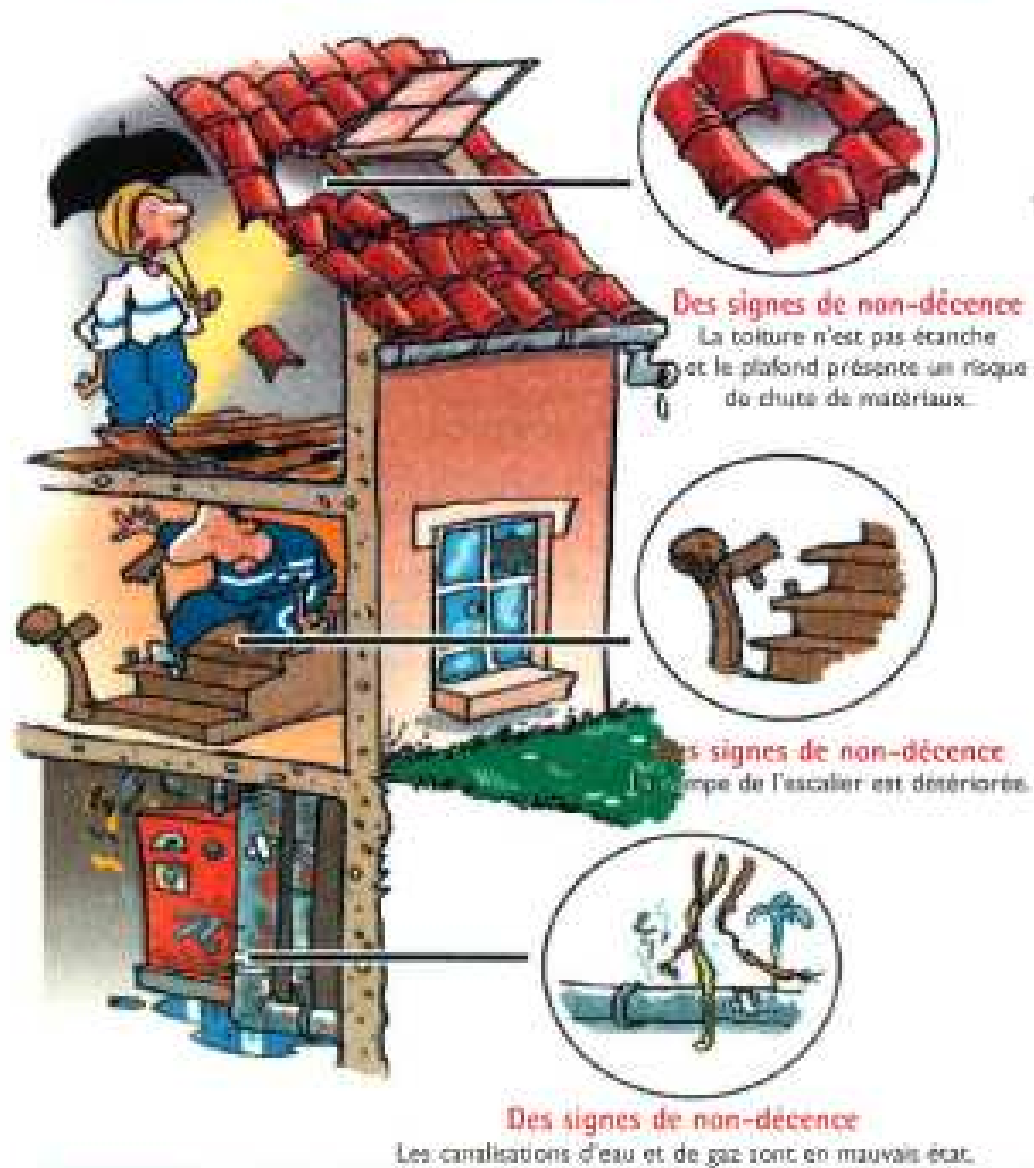
L'installation sanitaire

- ▶ Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine
- ▶ L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)
- ▶ La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- ▶ Il n'y a pas d'eau chaude
- ▶ Il n'y a pas de siphon
- ▶ L'évacuation est défectueuse
- ▶ L'éclairage électrique est défectueux

Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret définit toutes les caractéristiques du logement décent.

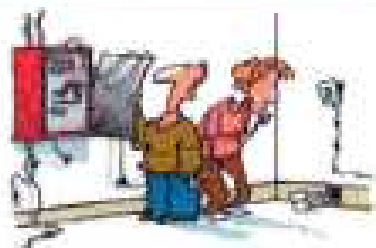
L'accès au logement

L'accès d'un logement décent est en bon état d'entretien et de solidité.



Guide du logement décent 5

Le logement dans sa globalité



L'installation électrique et le mode de chauffage doivent être adaptés, de puissance suffisante, et ne pas présenter un danger pour les occupants.

Les risques pour les occupants



► L'électricité

Des signes de non-décorne

L'installation électrique : l'installation est mal entretenue, les fils électriques dénudés ou les prises et interrupteurs détériorés.



► Le chauffage

Des signes de décorne

► mode de chauffage électrique

Il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs...).

► mode de chauffage à combustion

Il faut une arrivée d'air + une évacuation + un dispositif d'alimentation ou de stockage d'énergie + les appareils de chauffage (radiateurs...).

► un chauffage central à eau chaude individuel



L'électrocution

Une prise électrique détériorée fait passer le courant électrique.



L'intoxication

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques.



L'explosion

Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion.

Guide du logement décent ?

Les pièces principales



Le salon,
la salle à manger
et les chambres
d'un logement décent doivent
remplir les conditions suivantes :

- ▶ Il faut au moins une fenêtre par pièce qui s'ouvre sur l'extérieur

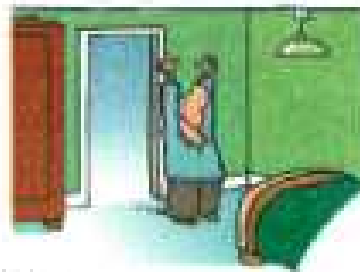
Des signes de non-décence

Une pièce sans éclairage naturel ou non-ouvrant
n'est pas conforme aux normes de décence.

- ▶ Il faut au moins une prise
ou un éclairage dans
chaque pièce.



- ▶ Au moins une pièce principale doit avoir une superficie de 9 m² avec
une hauteur sous plafond de 2,2 m ou un volume de 20 m³ calculé en
prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure
ou égale à 1,80 m.



Calcul surface

Longueur (L) x largeur (l)



Calcul volume

Longueur (L) x largeur (l) x hauteur (h)

Conditions du conventionnement sans travaux

La norme de décence est la condition sine qua none de la possibilité de se voir accorder des avantages fiscaux tel que le signale la convention passée entre l'agence et le propriétaire.

Le lien avec les pôles LHI

Si la réponse doit amener à la résiliation de la convention et bien sûr de la mesure tendant à récupérer les avantages acquis il sera important de **remonter le signalement auprès des pôles départementaux LHI** afin que ceux ci puissent suivre le dossier au titre de leur mission .

Les suites d'une procédure de manquement à la décence locative

Les litiges relatifs à la décence relèvent du tribunal d'instance (procédure civile)

Le juge d'instance, à la demande du locataire, apprécie l'éventuel défaut de décence, détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution.

Il appartient au locataire d'apporter la preuve de la non décence par tout moyen.

Pour ce faire celui ci peut être aider par l'ADIL du département dans le cadre de ses missions et du rapport établi par les services .

Guide d'évaluation

qu'est ce qu'un logement décent

DHUP

direction générales de l'urbanisme de l'habitat et de la construction

