



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Habitat insalubre

Vérfifié le 08 février 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Si un immeuble ou un logement présente un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants, le préfet peut engager une procédure d'insalubrité. Selon l'urgence, certaines mesures peuvent être prises (évacuation, démolition,...). La procédure d'insalubrité concerne uniquement l'état de l'immeuble ou du logement ou ses conditions d'occupation. S'il s'agit d'un problème de solidité, la procédure sera celle du péril (immeuble menaçant ruine).

De quoi s'agit-il ?

Tout logement, immeuble, installation qui représente un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1141>) peut rendre un logement insalubre.

Par ailleurs, les locaux suivants ne peuvent pas être loués à usage d'habitation, car ils sont considérés comme insalubres pour l'habitation :

- Caves
- Sous-sols
- Combles
- Pièces avec une faible hauteur sous plafond
- Pièces de vie sans ouverture sur l'extérieur ou sans éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe
- Locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation

Signalement et visite des lieux

Une personne ayant connaissance de faits révélant une situation d'insalubrité doit le signaler au préfet du département par tous moyens.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- Préfecture [↗ \(http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures\)](http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures)

Celui-ci peut faire procéder à des visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques. Les visites de lieux ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures.

Pour tout complément d'information, il est recommandé de contacter Info logement indigne.

- Info logement indigne (insalubre, péril...) Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone

0 806 706 806

Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h

Coût d'un appel local

Constat d'insalubrité

Un rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHC) doit constater s'il y a insalubrité ou non.

Ce rapport est remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité.

Lorsque la situation est urgente, le préfet peut demander au tribunal administratif la désignation d'un expert pour qu'il examine le logement ou bâtiment. Cet expert dresse un constat de leur état y compris des bâtiments mitoyens et propose des mesures pour mettre fin au danger.

L'expert doit se prononcer dans un délai de 24 heures à partir de sa désignation.

Entretien avec le propriétaire ou le syndic

L'arrêté de traitement de l'insalubrité est pris à la fin d'une procédure contradictoire avec le propriétaire ou le syndic (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) si cela concerne les *parties communes*: titleContent d'un immeuble en copropriété. Cette procédure consiste pour le propriétaire ou le syndic à s'expliquer sur la situation d'insalubrité et à connaître la procédure d'insalubrité à venir. Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires par tous moyen de l'existence de cette procédure.

Mesures et travaux pouvant être ordonnés

L'arrêté de traitement de l'insalubrité ordonne la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures suivantes :

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation (y compris pour préserver la salubrité des bâtiments contigus)
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation
- Cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif

L'arrêté mentionne qu'en cas d'inexécution dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic devra payer une astreinte: titleContent par jour de retard. L'arrêté doit également préciser que les travaux pourront être exécutés d'office aux frais du propriétaire ou du syndic.

Notification de l'arrêté

L'arrêté est notifié: titleContent au propriétaire ou au syndic. Il est également notifié aux occupants.

Si l'adresse des personnes concernées n'est pas connue, ou s'il est impossible de les identifier, la notification est faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

À Paris, Marseille et Lyon, l'affichage est fait à la mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble et sur la façade de l'immeuble.

Après réalisation des mesures et travaux

Le préfet fait constater la réalisation des mesures et travaux ordonnés, leur date d'achèvement et prononce la mainlevée: titleContent de l'arrêté. L'arrêté peut également prononcer l'interdiction d'habiter les lieux, de les utiliser ou d'y accéder.

L'arrêté de mainlevée est notifié comme l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

Astreinte

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé, le propriétaire ou le syndic doit payer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard.

Le montant est fixé par arrêté en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution de ces derniers.

L'astreinte commence à la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la réalisation de toutes les mesures et travaux ordonnés.

Le propriétaire ou le syndic doit informer le préfet de la réalisation des mesures et travaux, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

Exécution d'office des mesures ou travaux

Lorsque les mesures et travaux ordonnés n'ont pas été mis en œuvre dans le délai fixé, le préfet peut faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire ou du syndic.

Le préfet peut prendre toute mesure nécessaire à l'exécution.

Il peut faire procéder à la démolition du logement ou de l'immeuble sur demande du président du tribunal judiciaire.

Hébergement et relogement des occupants

Si l'arrêté de traitement de l'insalubrité est complété d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, ou si les travaux rendent les lieux temporairement inhabitables, le propriétaire ou le syndic doit assurer l'hébergement des occupants.

Si l'arrêté ordonne une interdiction définitive d'habiter ou la cessation de la mise à disposition de locaux à des fins d'habitation, le propriétaire ou le syndic doit assurer le relogement des occupants.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction.

À partir de la notification de l'arrêté, les locaux vacants (vides) ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Si un arrêté de mainlevée est pris, toutes ces dispositions cessent d'être applicables.

Textes de loi et références

- Code de la santé publique : article L1331-22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042343117) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042343117)
Définition
- Code de la construction et de l'habitation : articles L511-1 à L511-22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143582/#LEGISCTA000042342702)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006143582/#LEGISCTA000042342702)
Procédure et sanction
- Code de la construction et de l'habitation : articles R511-1 à R511-13 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006145368/#LEGISCTA000042877961)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006145368/#LEGISCTA000042877961)
Procédure et sanction
- Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne (PDF - 2.0 MB) [↗](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/02/cir_44384.pdf)
(http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/02/cir_44384.pdf)

Pour en savoir plus

- Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état : que faire ? (PDF - 0) [↗](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/livret_habitat_degrade.pdf)
(https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/livret_habitat_degrade.pdf)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Habitat indigne : quel recours ? [↗](https://www.anil.org/habitat-indigne/) (https://www.anil.org/habitat-indigne/)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://www.gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr)

Nos partenaires



[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0