

Guide d'accompagnement



adil

Agence d'Information
sur le Logement
du Nord et du Pas-de-Calais

Pas-de-Calais
Le Département



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CLSM
CONSEIL LOCAL DE SANTÉ MENTALE
TERRITOIRE DE LENS-HENIN

PREFECTURE
DU PAS-DE-CALAIS
crehpsy Hauts-de-France
centre de ressources sur le handicap psychique

Des personnes présentant un syndrome de Diogène

Remerciements

Ce guide d'accompagnement est issu du groupe de travail sur le syndrome de Diogène organisé par le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) Lens-Hénin et le Centre de REssources sur le Handicap PSYchique Hauts-de-France.

Ce groupe de travail est composé d'élus, des bailleurs sociaux du territoire Lens-Hénin, de l'ADIL (Agence d'Information sur le Logement), des Centres Médico Psychologique (CMP), de l'Agence Régionale de Santé (ARS) service insalubrité, de la sous-préfecture bureau de la cohésion sociale, de Centres Communaux d'Actions Sociales (CCAS), de la Maison de l'Autonomie Lens-Hénin et d'associations telles que Médecins du Monde, Soliha, l'APSA (Association pour la Solidarité Active), le Cheval Bleu.

Le groupe de travail, sous l'impulsion de la sous-préfecture de l'arrondissement de Lens, a réfléchi à une dimension plus humaine de la gestion de la situation.

Ce guide est le fruit de leurs réflexions.

Merci à eux.

Préface



Mr RAFFY, sous-préfet de l'arrondissement de Lens

« Parmi les grandes politiques publiques conduites par l'État en étroite concertation avec les collectivités locales et les acteurs de la société civile, la santé figure en première ligne.

Sur notre territoire de l'ancien bassin minier, cet enjeu de santé est particulièrement sensible tant les indicateurs y sont dégradés. Il constitue à ce titre un aspect essentiel de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).

Le présent guide est une concrétisation de la volonté partagée d'agir efficacement pour répondre à cet enjeu essentiel qu'est la santé mentale.

Il résulte d'un travail partenarial associant tous les intervenants concernés par ce trouble mental déroutant et complexe qu'est le syndrome de Diogène dont les effets impactent fortement l'environnement social de la personne malade.

Je remercie vivement tous ceux qui ont contribué à la conception et à la rédaction de cet outil destiné au quotidien à faciliter la prise en charge des situations de terrain qu'il s'agisse des maires, des bailleurs sociaux, des associations ou des soignants »



Dr LOUVRIER, psychiatre, directeur de l'association Le Cheval Bleu

« Diogène de Sinope était un homme en lutte qui tentait de persuader ses contemporains que le développement de la société était incompatible avec la morale et le respect de la nature. Les personnes que nous croisons, et sur lesquelles nous apposons le qualificatif de « syndrome de Diogène » n'ont pas cette force révolutionnaire. Tout au plus c'est leur liberté qu'elles défendent, ou même leur propre existence, protégées derrière des murailles d'objets

divers dont on veut les déposséder et nimbées d'effluves puissantes. Ce curieux comportement étonne, interroge, agace mais ne laisse pas indifférent. Les quelques points de repère qui sont présentés dans ce guide jalonnent un parcours d'accompagnement complexe, toujours difficile, souvent frustrant, et sont présentés avec un souci du respect de la personne, dimension fondamentale mais si facilement niée lorsqu'émergent des préoccupations liées à la sécurité, à la santé ou aux règles élémentaires du vivre ensemble, et que font surface des tentations coercitives dont on connaît bien les dangers »

Sommaire

REMERCIEMENTS.....	2
PREFACE	3
SOMMAIRE.....	4
INTRODUCTION.....	5
LES OBJECTIFS DU GUIDE	7
LE SYNDROME DE DIOGENE : MIEUX COMPRENDRE POUR MIEUX ACCOMPAGNER	8
PRECONISATIONS GENERALES.....	12
TYPOLOGIE DES SITUATIONS RENCONTREES.....	15
FICHE PRATIQUE : VERS UNE DEMARCHE ETHIQUE.....	23
CONCLUSION	27
BIBLIOGRAPHIE.....	28
GLOSSAIRE.....	29
ANNEXES	30

Introduction



Avoir un logement renvoie à la dimension de la construction identitaire. Le syndrome de Diogène est un cas particulier d'auto-exclusion qui se joue dans le rapport au corps, au logement et aux autres (Jean FURTOS, psychiatre et co-fondateur de l'ORSPERE-ONSMP).

Les « Diogène » sont des personnes qui, malgré leurs conditions de vie dégradées et leur isolement, sont dans le déni de leur situation et ne demandent pas d'aide. Cette attitude complique l'intervention des professionnels tout secteur confondu. De plus, l'incurie exerce un puissant pouvoir de répulsion sur ceux qui l'observent. La saleté, la puanteur, doublés de sa caractéristique essentielle, c'est-à-dire une indifférence manifeste de la personne pour son état, contribuent à susciter une réaction de rejet.

Pour réussir à accompagner ces personnes, l'intervention en réseau (élu, santé, social, logement, justice...) est primordiale. Un professionnel, quel qu'il soit, ne peut, à lui seul, parvenir à la résolution de cette situation toujours particulière et souvent complexe.

Le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) est un dispositif permettant aux professionnels de faire du lien entre eux et de se coordonner.

Le CLSM Lens-Hénin organise, entre autres, des groupes de travail sur diverses thématiques dont le logement. Lors du premier groupe est vite apparue la problématique de l'accompagnement des personnes présentant un syndrome de Diogène.

Qui est Diogène ?

Diogène de Sinope est né en 413 avant Jésus-Christ, contemporain de Socrate, Platon et Aristote.

Sa philosophe prône une forme de retour à la nature, un grand mépris des considérations matérielles, des richesses et des conventions sociales. Reconnu pour ses réparties mordantes comme les dents d'un chien, d'où son nom de chef des cyniques.

C'est à Athènes qu'il fait l'acquisition d'un pithos, sorte de jarre dont il fait son domicile. Portant une barbe négligée et une longue chevelure hirsute, vêtu d'un manteau grossier, allant pied nu et mendiant sa pitance, il n'hésite pas à déféquer et à avoir des relations sexuelles en public, à interpeller et critiquer les passants, à haranguer les foules et lancer de publiques controverses.

Hygiène précaire, orgueil et obstination, défiance à l'égard du monde extérieur, rupture avec les conventions sociales semblent être les analogies entre Diogène et les patients, et pouvant expliquer la dénomination du syndrome.

Diverses études, permettant la compréhension de cette maladie, remettent en question cette comparaison entre Diogène de Sinope et les personnes malades.

En accord avec le comité de pilotage du CLSM, le syndrome de Diogène a fait l'objet d'un nouveau groupe de travail.

Les objectifs étaient de permettre aux partenaires de comprendre ce qu'est le syndrome de Diogène, de mieux appréhender la personne et la situation, d'accepter un mode de vie différent tant que l'état de santé de la personne et l'état de salubrité du logement ne sont pas engagés.

Très vite, le groupe de travail a émis le souhait d'aller plus loin en réfléchissant à l'accompagnement à proprement parlé.

L'idée de ce guide émane également du groupe de travail. Au travers de ces pages, nous allons essayer de vous donner les clefs pour comprendre le syndrome de Diogène et réaliser un accompagnement adapté à chaque situation.

Les objectifs du guide

- ∞ Comprendre les mécanismes du syndrome de Diogène
- ∞ Repérer les situations
- ∞ Orienter les professionnels
- ∞ Coordonner le travail en réseau
- ∞ Améliorer la prévention



Le syndrome de Diogène : mieux comprendre pour mieux accompagner

Ce chapitre a pour objet de donner au lecteur les clés de compréhension du syndrome de Diogène. Ne réduisons pas la personne Diogène à ce qu'elle nous laisse voir de son existence présente c'est-à-dire un amoncellement d'objets divers et variés que nous qualifions bien souvent de détritux.

Pour Jean-Claude Monfort (neurologue, psychogériatre et éminent spécialiste du sujet) « *Est « Diogène » la personne qui, aux yeux d'un visiteur, aurait besoin de tout mais ne demande rien. Il existe par ailleurs trois critères dits « secondaires » qui concernent les modalités de la relation aux objets, aux corps et à autrui.* »¹

Il faut aussi comprendre ce qu'est un syndrome. C'est un assemblage de plusieurs symptômes.

∞ Des études récentes et peu nombreuses : premières clés de lecture :

Stevens en 1963 pose les premiers jalons de la description du syndrome. Il parle de l'auto-négligence chez la personne âgée.

Mac Millan et Shaw, entre 1961 et 1965, étudient un groupe de personnes « *ayant cessé de maintenir les modèles standards de propreté et d'hygiène acceptés par leur entourage* ».

L'étude met en évidence des facteurs explicatifs (isolement social, personnalité définie comme indépendant, obstiné, distant, suspicieux, la notion de deuil et l'alcoolisme), présence de symptômes psychiatriques, une attitude de rejet actif de la société et des aides. Ils parlent de « *rupture sénile dans les critères de propreté personnelle et environnementale* ».

Clark et Mankikar, en 1975 utilisent pour la première fois le terme de syndrome de Diogène. Ils proposent pour définir le syndrome les critères suivants :

- Logement extrêmement sale et en complet désordre
- Complète négligence de soi
- Absence de honte pouvant aller jusqu'au déni
- Accumulation d'objets et de déchets (syllogomanie)
- Personnalité pré-morbide décrite comme suspicieuse, méfiante, rusée, mal intégrée
- Niveau intellectuel normal voire élevé
- Isolement social
- Refus de toute aide extérieure ressentie comme intrusive
- Quand ils existent, les troubles psychologiques ou l'alcoolisme n'expliquent pas ce trouble du comportement

¹ GRARADJI (N), 2019, Dossier : Intervention sociale, face au syndrome de Diogène, Actualités Sociales Hebdomadaires, n°3119

En 1991, C. Martin-Hunyadi et M. Berthel emploient le terme de « *clochardisation à domicile* » pour décrire le processus aboutissant à la perte des normes de propreté chez la personne âgée.

V. Colin et J. Furtos, en 2010, en donnent les caractéristiques suivantes :

- L'expression de la souffrance psychique se fait sur les lieux du social
- Rapport à la précarité dans ses aspects sociaux et psychiques
- Problématique de rupture identitaire
- Souffrance psychique différente de la maladie mentale
- Les aidants sont mis en position de répondre à cette souffrance psychique
- Les effets de la souffrance psychique empêchent la personne de s'insérer dans le présent
- Le mal-être des intervenants fait partie de la clinique psychosociale, il en est presque la condition

Furtos désigne 9 signes principaux constituant le syndrome d'auto-exclusion :

- 1- Inhibition de la pensée et des émotions
- 2- Anesthésie partielle du corps
- 3- Troubles du comportement avec violence
- 4- Rupture active avec la famille et les proches
- 5- Baisse ou abolition de la honte
- 6- Incurie ou absence de souci de soi, associée ou non à l'errance
- 7- Diminution voire abolition de la capacité de demande
- 8- Dynamique paradoxale et ses signes propres (ex : présenter des signes psychiques à des signes non psychiques et inversement)
- 9- La mort, complication terminale non exceptionnelle, par incurie et refus d'accès à l'aide aux soins

∞ Facteurs déclenchant et aggravant :

- 1- *La notion de perte ou de deuil* : la perte d'une personne proche a précédé l'apparition du syndrome. Le plus souvent, la perte du conjoint constitue l'élément déclencheur principal. La perte de l'identité professionnelle est aussi un déclencheur : le départ à la retraite.
- 2- *Des troubles sensoriels et moteurs* : qui aggravent l'isolement social et le développement du syndrome
- 3- *La consommation d'alcool* : facteur aggravant le processus morbide

∞ Données épidémiologiques :

- Incidence : les études de Mac Millan, Wrigley et Snowdon l'estiment à 0,5 cas par an pour 1000 habitants âgés de plus de 60 ans.
- Sexe : 2 cas féminin pour un masculin
- Age : le syndrome n'est pas spécifiquement gériatrique mais touche plus préférentiellement les sujets âgés.

A RETENIR

De ces études, nous retiendrons que ce qui caractérise chaque personne Diogène est la non-demande, l'absence de honte ainsi que 3 axes :

- La relation aux objets : il y en a soit beaucoup trop, soit pas du tout
- La relation au corps : le corps objet de soin ou totalement négligé
- La relation aux autres : elle est très investie avec une philanthropie incroyable, soit au contraire, il y a une réclusion à domicile

Diogène est une personne qui a besoin de tout mais ne demande rien

- Statut familial et mode de vie : environ 75% vivent seules. La proportion de veuves est importante.
- Profession : touche tous les statuts
- Ressources : le faible niveau de revenu ne constitue pas un facteur déterminant la situation d'incurie.
- Logement : tous les types d'habitat sont représentés.

∞ État psychiatrique et somatique :

Il est généralement admis que la moitié environ des patients atteints du syndrome de Diogène présentent une pathologie psychiatrique avérée. La pathologie psychiatrique ne suffit pas à expliquer le syndrome de Diogène. Le psychisme du sujet est pris dans une contrainte de répétition, en tentant inconsciemment de maîtriser une source d'excitation insupportable (liée à un événement traumatique).

L'état somatique de la personne est altéré du fait du mode de vie (chutes, carences nutritionnelles...) et de l'âge de la personne, souvent plus de 60 ans (affections chroniques, insuffisance cardiaque, syndrome démentiel...)

∞ Clinique de l'habitat :

Cela constitue un élément clinique primordial.

La visite du domicile est nécessaire pour confirmer le dialogue. L'extérieur du logement peut déjà montrer un délabrement important. Quand il existe, le jardin peut être laissé à l'abandon, envahi de mauvaises herbes ou parfois regorger d'objets hétéroclites entassés, d'ordures non évacuées.

A l'intérieur, odeur nauséabonde, espace intérieur réduit par des amoncellements de toutes sortes. Le lit peut être plus ou moins respecté ou avoir disparu sous un amoncellement. Dans la cuisine, évier, cuisinière sont souvent inutilisables. Les sanitaires sont souvent obstrués par des monceaux d'excréments, de journaux, d'objets divers. Les besoins peuvent se faire à même le sol. La présence d'animaux est fréquente (domestiques et nuisibles). Les installations électriques sont souvent défectueuses. Il semble que l'incurie de l'habitat peut révéler une part de la clinique de son habitant. L'habitat n'est pas simplement laissé à l'abandon, il existe un processus actif qui aboutit à la dégradation du logement. La dégradation s'est souvent opérée lentement et progressivement sur plusieurs années.

Toutefois, il faut garder à l'esprit que les objets collectionnés ont une valeur affective consciente. La collection particulière de la personne

Expérience professionnelle

Cela faisait 3 mois que je connaissais madame. Fait, rare, c'est elle qui avait appelé le service en expliquant qu'elle souffrait du syndrome de Diogène.

Nous avons conversé plusieurs fois par téléphone puis notre première rencontre eu lieu à mon bureau. D'apparence comme vous et moi, elle explique avoir pris conscience du problème après avoir vu un reportage sur le sujet.

Pour la première fois, elle me reçut chez elle. La porte s'ouvrait de quelques centimètres et ne laissait passer que sa fluette silhouette. L'appartement, situé dans un immeuble cosu, était rempli d'immondices. Seul quelques centimètres carrés du sol étaient visibles à l'entrée puis plus rien. Comment ne pas se faire mal ? « J'ai l'habitude » me dit-elle. Pas d'odeur ? « Je laisse toujours une fenêtre ouverte ».

Plusieurs rendez-vous plus tard, je suis repartie avec 2 bouteilles d'eau vide. Ce don comme un déchirement de soi l'a fait pleurer. Elle était pourtant déterminée à changer et à se soigner.

peut être mise en lien avec son histoire personnelle et notamment avec son isolement affectif et l'histoire traumatique héritée du ou des parent(s).

L'habitat devient le caveau dans lequel le sujet, dans son déni dramatique du mouvement psychique s'enferme. Le drame provient aussi du fait que l'enfermement n'est plus seulement inclus dans le psychisme mais se manifeste dans la réalité concrète du verrou de la porte et de déchets qui fermentent.

On peut décrire une clinique de l'habitat et voir apparaître différentes façons de « clochardiser » son domicile selon les sujets. La désorganisation est au premier plan mais on peut voir dans nombre de logements une certaine organisation. Cette clinique concerne plutôt les sujets qui présentent des défenses de type obsessionnel comme chez certains autistes, psychotiques.

Il existe une relation entre le psychisme du sujet et son habitat.

Selon B. Salignon, « dans l'habiter, l'homme trouve un lieu hors de soi et avec soi où il se constitue. »



∞ Circonstances de découverte :

La situation se manifeste par la rupture d'un équilibre entre l'entourage et le sujet (le plus souvent les voisins). La situation est plus rarement rapportée par la famille ou des proches, du fait de l'isolement du sujet. Parfois, ce sont les services sociaux et de tutelle qui signalent la situation. Enfin, il arrive que la situation d'incurie soit découverte « fortuitement » à l'occasion d'une pathologie médicale aiguë et d'une hospitalisation.

Pour conclure ce chapitre, nous pouvons dire que les personnes, qui vivent comme Diogène, sont toutes différentes, il ne faut pas les généraliser. Chaque cas est singulière. La solution, s'il y en avait une, c'est le lien entre nous tous, et en particulier entre le social et le médical.

Préconisations générales

Comment repérer les personnes touchées par ce syndrome dans un contexte d'absence de demande, de plainte, et de sollicitation des services sociaux et médico-sociaux ?

La situation d'incurie dans le logement est souvent signalée par le voisinage. Incommodé par des nuisances ou craignant des risques d'incendie, de fuite de gaz, d'inondations, il fait remonter l'information au syndic, au bailleur social, aux services d'hygiène de la commune, aux services sociaux, à la police. Dans bon nombre de situations, le syndrome de Diogène est installé depuis des années.

Une fois la situation repérée, il faut avoir la possibilité de franchir le pas de la porte du domicile pour nouer progressivement une relation de confiance, engager un accompagnement social et médico-social. D'après les travaux de Jean-Claude Montfort, seuls 20% des Diogène acceptent les aides proposées. La non-demande d'aide prend souvent la forme d'un refus actif et passif.

C'est pourquoi, il faut toujours repérer le « porteur de panier ». Il s'agit d'une personne de confiance qui fait « le va et vient » entre « le dehors et le dedans », une personne extérieure pour aider à vivre dans le quotidien.

∞ Évaluation sociale et médicale :

La Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL) préconise des formes d'interventions partenariales entre tous les professionnels concernés : bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, professionnels de santé, service d'hygiène et d'habitat, mandataires judiciaires, délégués aux tutelles, magistrats. Un acteur unique, quel que soit son niveau d'expertise, ne peut résoudre une situation d'incurie seul : il apparaît qu'il faut faire appel à des compétences diverses au départ de la prise en charge².

Si les pouvoirs de police du maire en matière d'habitat permettent la mise en œuvre d'un nettoyage du logement, cette opération nécessitée par des motifs de santé publique est une étape fragilisante pour la personne qui appelle à la vigilance particulière et de possibles interventions



ponctuelles et ciblées dans les champs sanitaire et social. L'opération de nettoyage qui conduit fréquemment à vider le logement de l'intégralité du mobilier et des effets personnels, marque une brutale rupture des

² DIHAL, Lutte contre l'habitat indigne : agir face aux situations d'incurie dans le logement, accompagner les personnes en difficulté, octobre 2013

conditions de vie de la personne et provoque un stress majeur avec un risque de décompensation et, dans certains cas, de décès.

Enfin, les Conseils Locaux de Santé Mentale (CLSM) servent d'interface entre le sanitaire, le social, les services de la mairie et la psychiatrie pour évoquer les cas difficiles.

∞ Le désencombrement de l'habitat est un point délicat...

Le logement représente pour la personne une sorte de protection. Ce choix inconscient est coûteux si l'on considère la mortification, l'isolement, la mise en risque physique et mentale que ce mode de survie comporte. Une intervention brutale telle une hospitalisation psychiatrique couplée au vidage du logement peut entraîner un sentiment de menace et d'anéantissement. Cela peut engendrer un risque de dépression grave, des pulsions suicidaires et disqualifier durablement les intervenants. De plus, sans accompagnement, la personne Diogène va de nouveau accumuler dès son retour à domicile.

∞ Démarche éthique de la prise en charge :

La question de la prise en charge est, pour tous les acteurs, considérée comme problématique. Outre les difficultés pratiques, les questions éthiques sont soulevées. Qu'est-ce qui légitime une intervention des soignants chez un patient qui n'est pas demandeur de soins, s'y oppose et vit tout contact comme une intrusion qui peut se révéler délétère ?

De plus, il n'existe aucune thérapie, les entretiens à visée psychothérapeutique constituent le traitement de référence.

La mise en place d'aide à domicile (aide-ménagère) est souvent insuffisante pour le maintien à domicile de la personne dans des conditions sanitaires satisfaisantes. Leur intervention hebdomadaire étant insuffisante. Aussi, les aides à domicile ne sont pas formées à l'accompagnement spécifique des personnes présentant un syndrome de Diogène.

Des mesures de protection aux biens sont parfois nécessaires dans la prise en charge.

Le trépied médico-psychologique, social et politique constitue la base non exclusive de ce que Jean Furtos propose d'appeler la clinique psychosociale. Il l'a définie comme « la prise en compte d'une souffrance psychique qui s'exprime sur les lieux du social ».

EXPERIENCE PROFESSIONNELLE

Le premier contact est déterminant pour engager une intervention auprès de ces ménages.

Mme N, 60 ans, est propriétaire. Les voisins ont déposé plusieurs plaintes pour des problèmes d'entretien, impactant leur propre logement. Je propose un 1^{er} rendez-vous au domicile, Mme N. refuse mais accepte une rencontre en mairie. Elle explique qu'elle n'a plus d'électricité, ni d'eau, les entreprises ne voulant pas intervenir.

Plus tard, avec le technicien logement, nous allons chez Mme. Les volets sont fermés, aux étages un amoncellement de sacs poubelles obstrue les fenêtres. Avec l'accord de madame, nous visitons le logement. Le sol n'est pas visible et l'ouverture de la porte est limitée par les déchets au sol. Le reste de la pièce : meubles, sacs poubelles pleins, collections diverses et variées, journaux.

Le constat est catastrophique, le plafond de la cuisine est partiellement effondré, les sanitaires ne sont pas utilisables, l'étage n'est pas accessible. Il s'agirait d'un syndrome de Diogène. Les entreprises n'interviendront pas dans ces conditions. Je propose à Mme N. de solliciter des associations pouvant aider aux désencombrements et le soutien de la mairie pour la mise à disposition de bennes. Malgré quelques hésitations, Mme N. accepte qu'un devis soit réalisé. Son employeur a débloqué une aide financière. Après une journée de désencombrement, Mme N. prétexte des vols, elle ne retrouve pas certains objets auxquels elle tenait et nous ferme la porte. Il a fallu un an pour que Mme nous fasse de nouveau confiance. Nous avons alors défini deux possibilités : le maintien dans le logement, la vente du logement. Après 3 ans durant lesquels nous avons répondu aux inquiétudes et aux doutes, nous sommes parvenus, avec son accord, à la vente du logement et Mme a intégré une structure. Cela n'a été possible que grâce au soutien des partenaires locaux (État, Commune, Associations) qui ont apporté leurs compétences pour atteindre les objectifs.

Expérience Professionnelle

Des termes peu glorifiants avaient été utilisés pour brosser le portrait de Mr G. Ce qui est certain, c'est que lorsque nous nous sommes approchés de la porte d'entrée, une odeur vomitive nous envahit. Est-ce qu'il s'agissait des poubelles à côté desquelles nous étions ou est-ce que l'odeur serait plus pénible une fois la porte ouverte ? La 2^{ème} hypothèse fut la bonne.

Avec beaucoup de gentillesse, il nous invita à entrer. Aucune honte dans le discours, nous invitant à nous asseoir dans des canapés qui n'en avait plus que le nom.

Nos rencontres furent nombreuses, le déni persistait. Toutefois, la confiance s'installa et nous avons pu commencer à mettre des mots de compréhension sur ce mode d'habiter. De la tristesse, de la solitude, un sentiment de vide qu'il fallait combler. Ne pas savoir comment s'occuper du logement suite à la perte de l'être cher. Puis, se sentir mieux, ainsi, entouré de ce que nous ne percevons uniquement comme des immondices.

Nous avons aussi découvert un Mr cultivé, passionné de musique. Le retour à la normale n'est pas encore pour maintenant, le chemin est encore long. Mais l'important est de pouvoir continuer à accompagner Mr en tenant ce lien de confiance et aussi, en s'assurant d'un travail de liaison avec les autres professionnels pour ne pas se sentir seul dans ce type de situation.

∞ Des situations qui ne laissent pas les professionnels insensibles :

Dans les difficultés rapportées par les professionnels, ce qui revient invariablement est la souffrance à laquelle la situation d'incurie dans l'habitat les confronte. Aussi, apparaît souvent un sentiment d'impuissance, voire de désespoir.

C'est là que le travail en réseau, que l'appui d'autres professionnels peut prendre tout son sens : partager la souffrance à plusieurs, par la fructueuse coopération de savoirs et de pratiques diverses et différenciées.

La variété des situations individuelles et contextuelles ne permet pas d'imaginer une seule bonne manière de faire. Nous allons donc vous présenter l'accompagnement possible en fonction de la situation.

Typologie des situations rencontrées

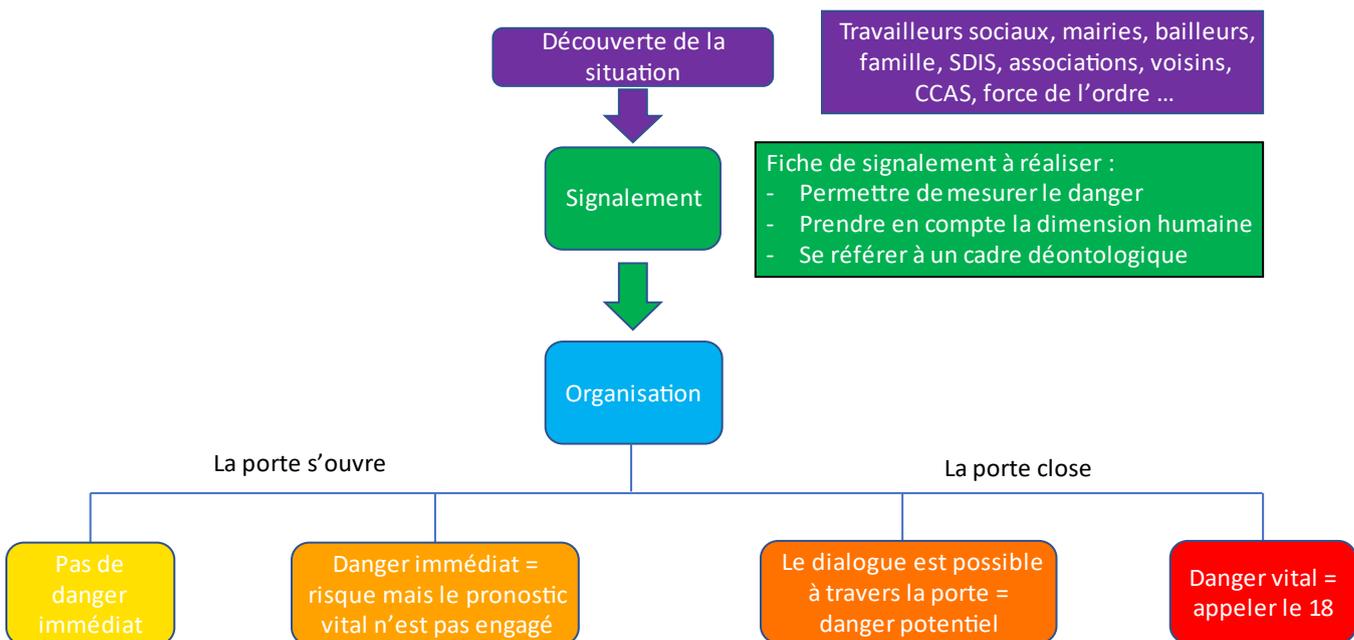
Quelle que soit la typologie d'intervention, l'objectif est de rendre tolérable une vie qui est devenue intolérable, et de rendre supportable une vie devenue insupportable.

C'est pourquoi, la dimension humaine a été au cœur de toutes nos réflexions.

Nous souhaitons pouvoir intervenir à domicile à condition que ni la personne ni les professionnels ne soient en danger.

Nous vous proposons donc ce schéma d'intervention qui, en plus de prendre en considération la notion de danger, prend en compte la notion de refus d'aide. En effet, nous rappelons ici que la personne Diogène a besoin de tout mais ne demande rien.

Proposition de schéma d'accompagnement des personnes présentant un syndrome de Diogène



La première condition à une intervention est l'ouverture de la porte. Il s'agit alors de créer un espace de négociation, de confiance partagée, d'accroche intersubjective. C'est aussi l'occasion pour les intervenants de constater de visu, quand l'espace entrouvert est suffisant, la situation d'incurie, d'insalubrité, de danger.

Si la porte reste close et qu'il y a notion de danger vital, il ne faut pas hésiter à faire intervenir les pompiers et contacter le médecin traitant (s'il y en a un).

Si la porte reste close mais que le dialogue est possible, il faut comprendre le refus d'aide.

∞ Le refus d'aide :

Le refus d'aide (comme le déni de la dépendance ou de la maladie) est un passage quasi-obligé dans le processus d'acceptation de perte d'autonomie.

Il n'existe aucun cadre légal pour le refus d'aide. Chacun reste libre de ses choix et le respect des libertés individuelles s'impose : la personne décide et nul ne peut se substituer à elle.

Pour qu'il y ait non-assistance à personne en danger, il faut que le péril soit imminent (urgence vitale), que des possibilités d'intervention existent et puissent être mises en œuvre sans mettre en danger le sauveteur lui-même et son entourage (article 223-6 du code pénal).

A défaut de cadre juridique, la traçabilité est essentielle. Le professionnel devrait donc, idéalement, veiller à rédiger un procès-verbal de refus d'aide – même sans force probante, au sens du Code Civil, un tel document constitue juridiquement un commencement de preuve par écrit, et atteste de l'information de la personne relative aux risques engendrés par sa décision de refuser les soins et /ou l'aide.

Si le contact est impossible...

- Mesurer les risques encourus par la personne.
- Identifier le professionnel référent qui centralisera les informations.
- Mettre en place une cellule de veille (référent + famille ou voisinage), pour observer l'évolution de la personne âgée dans son environnement, essayer de revoir régulièrement la personne âgée.
- Si la situation empire, agir à l'occasion d'une défaillance physique ou psychique.

Nous parlerons ci-dessous du refus d'aide chez la personne âgée, sachant que l'âge moyen de signalement du syndrome de Diogène est de 79 ans pour les hommes et 77 ans pour les femmes

Le Centre Local d'Informations et de Coordination (CLIC) du Nord nous renseigne sur les différentes explications du refus d'aide³ :

- **Pour revendiquer une autonomie de jugement :**

La personne âgée refuse l'expertise des professionnels pour affirmer sa légitimité à évaluer ses besoins. C'est une revendication à être autonome dans l'évaluation de sa situation, de ses besoins et des moyens d'y répondre.

- **Pour défendre sa liberté quotidienne :**

L'intervention d'une personne inconnue est particulièrement anxiogène. La réticence dépend aussi du service proposé (question de l'intimité) : l'aide-ménagère sera plus facilement acceptée que l'aide à la toilette, par exemple.

- **Pour réaffirmer son identité :**

Quel que soit l'âge, se reconnaître comme « vieux » ou « malade » est difficile, notamment dans le regard des autres.

Pour des personnes âgées dont l'autonomie fonctionnelle se réduit progressivement, l'autonomie de décision demeure primordiale (sentiment de demeurer malgré tout maître de son existence).

³ CLIC Métropole Nord-Ouest, Le refus d'aide des personnes âgées à domicile : comment y faire face ? 2016

- **Par goût de l'opposition :**

Avec le vieillissement et l'évolution du caractère, les comportements d'opposition systématique peuvent parfois devenir un trait notable du fonctionnement psychologique de la personne âgée.

- **Pour disparaître :**

Lorsque la personne âgée se met volontairement en retrait, rompt le dialogue, s'enfonce dans le mutisme, le refus peut au contraire signifier la volonté de ne plus exister, de disparaître.

- **En cours d'aide :**

Ce refus s'apparente à un « ras le bol » général de la personne âgée, face à des changements successifs d'intervenants ou à une multiplication de ceux-ci. La personne âgée se sent perdue, dépossédée de sa vie (« je ne me sens plus chez moi »).

Si le contact se noue

- La personne âgée accepte l'aide : pour ne pas risquer un nouveau refus en cours d'aide, veiller à bien expliquer le déroulement de l'aide, accompagner sa mise en place, associer si possible l'entourage, ne pas changer de référent/contact en cours d'aide.
- La personne âgée accepte de communiquer mais refuse toujours l'aide : ne pas la brusquer et « laisser du temps au temps », proposer d'abord une aide technique ponctuelle répondant à une attente immédiate (visite d'un pédicure, ou réparer quelque chose par exemple...) pour renforcer la confiance. La clef d'entrée est souvent l'aide-ménagère (a contrario, l'aide à la toilette sera très fréquemment refusée en premier lieu).

Le refus d'aide peut aussi être culturel, financier, lié au stress face à une situation d'urgence (dénier de la gravité et de l'urgence), une inadéquation entre les attentes de la personne âgée et les réponses des aidants.

Le cadre légal du refus de soins découle du droit du patient à l'information et au consentement, créé par la loi du 4 mars 2002 relative aux droits des malades, dite loi Kouchner.

Le patient doit être informé avant tout acte, tout traitement, etc., et il faut pouvoir prouver que cette information a été faite.

∞ **Faire face au refus d'aide :**

Les 3 clefs : écouter, s'adapter, coordonner

1- Écouter...

Pour tenter de faire évoluer une personne âgée en situation de refus d'aide, il faut d'abord l'écouter. La personne âgée se sent alors reconnue en tant qu'individu (et non plus en simple « cas » ou « usager », réduit à des besoins quantifiables). Dire à la personne âgée qu'elle a tout à fait le droit de ne pas vouloir d'aide la met parfois en difficulté pour refuser l'aide proposée ensuite ! En s'accordant sur un objectif commun (préserver l'autonomie de la personne âgée et lui permettre de rester à son domicile)

2- S'adapter...

Il faut un mélange de volonté, d'autorité, de souplesse et surtout d'adaptation aux besoins de la personne âgée pour la reconforter, l'approuver et faire évoluer sa décision. La priorité est d'établir une relation de confiance. Il faut ensuite intégrer la notion de compromis et agir par étapes, quitte à accepter que les premières aides

apportées ne soient pas celles prévues initialement mais permettent de débloquent la situation (« Je ne veux pas d'aide à la toilette, mais si vous pouviez faire réparer ma télévision... »).

Il faut aussi s'adapter aux habitudes de vie de la personne âgée, sans jamais les critiquer (toilette épisodique, repas désorganisés...).

3- Coordonner...

Face à une personne âgée en refus d'aide, la coordination des professionnels est essentielle. Le travail en commun permet d'avoir une vision globale de la situation : partage d'informations, décisions partagées, mise en cohérence des interventions, soutien mutuel... La coordination est également essentielle en amont du refus d'aide, au moment de l'évaluation des besoins de la personne âgée – que la demande d'aide provienne de la personne elle-même, de ses proches, d'un voisin ou d'un travailleur social.

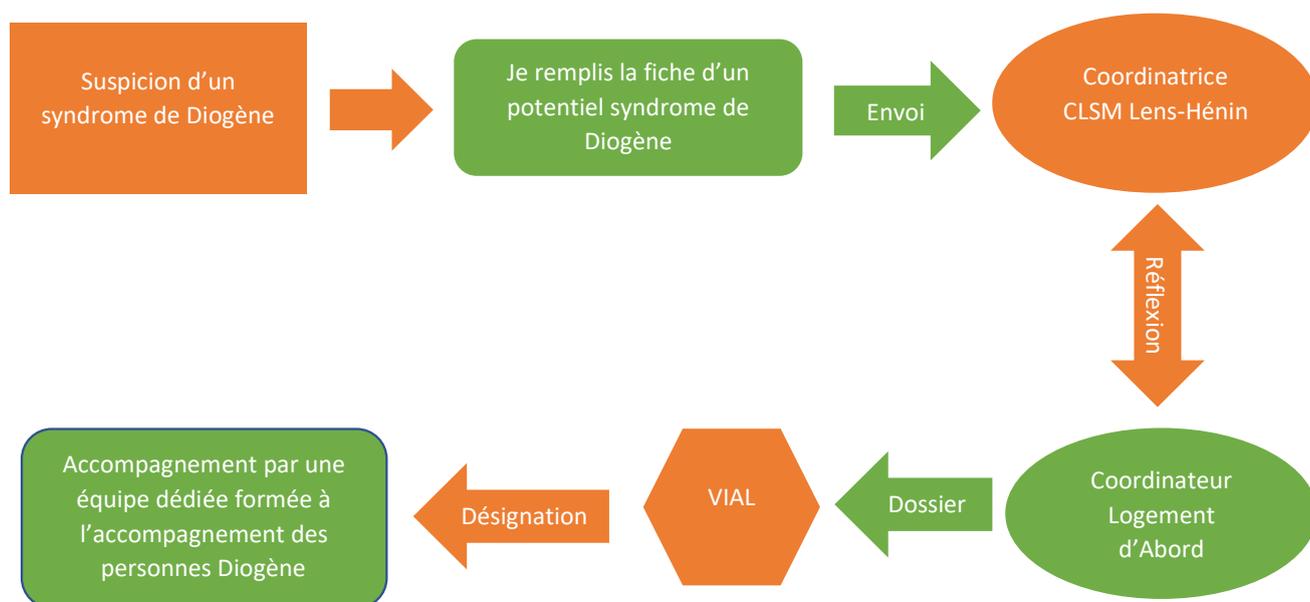
∞ La procédure auprès d'une personne Diogène locataire :

Rappelons dès à présent que cette procédure est possible à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la personne ou pour les professionnels qui interviennent à domicile.

En premier lieu, il faut nous assurer qu'il y a bien du syndrome de Diogène, à différencier avec l'incurie dans l'habitat. Pour ce faire, la première étape est de remplir la fiche d'observations d'un potentiel syndrome de Diogène (cf. annexe 1).

La procédure sera alors la suivante :

Accompagnement des personnes Diogène locataires



Le mode d'accompagnement est VIAL (Vers L'insertion et l'Autonomie en Logement) car il s'agit d'un mode d'intervention renforcé qui permet aux professionnels d'accompagner la personne plusieurs fois par semaine si nécessaire et la durée d'accompagnement s'adapte à la problématique de la personne accompagnée.

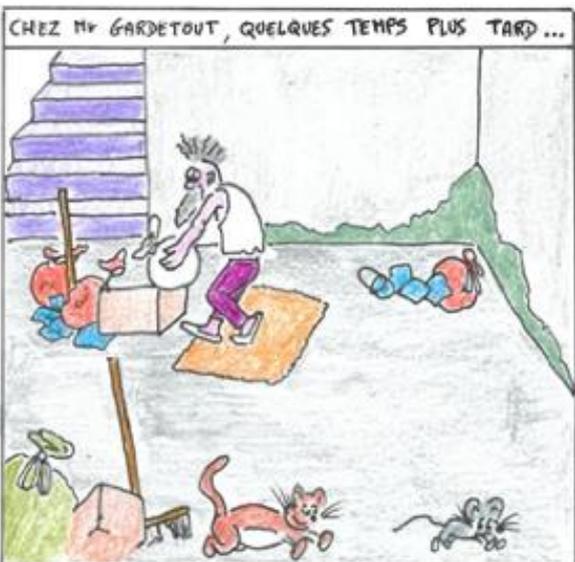
L'objectif des professionnels ne va pas être de vider et de nettoyer le logement. Dans un premier temps, l'important est que la confiance s'installe, que la porte s'ouvre et reste ouverte, que la personne raconte son histoire, ce qui n'a pu être traité psychologiquement, qui s'est entassé en eux, les amenant à développer le syndrome de Diogène.

Le travail de tri s'effectue dans un second plan. Le nettoyage du logement est en même temps un travail psychique permettant une augmentation de la confiance en soi, confiance découlant du sentiment d'être digne d'intérêt et du fait que l'on sent qu'on peut confier les choses de soi à un autre qui va les conserver, les traiter avec respect, ne pas les jeter comme un déchet.

Ce qui est conservé apparaît digne d'être conservé et différencié de la masse dont il a été extrait.

Il est ainsi possible de procéder à une politique des petits pas amenant progressivement à l'acceptation de soi, du nettoyage du logement grâce à la présence d'un professionnel.

Le suivi devra alors continuer encore car les acquis sont fragiles.



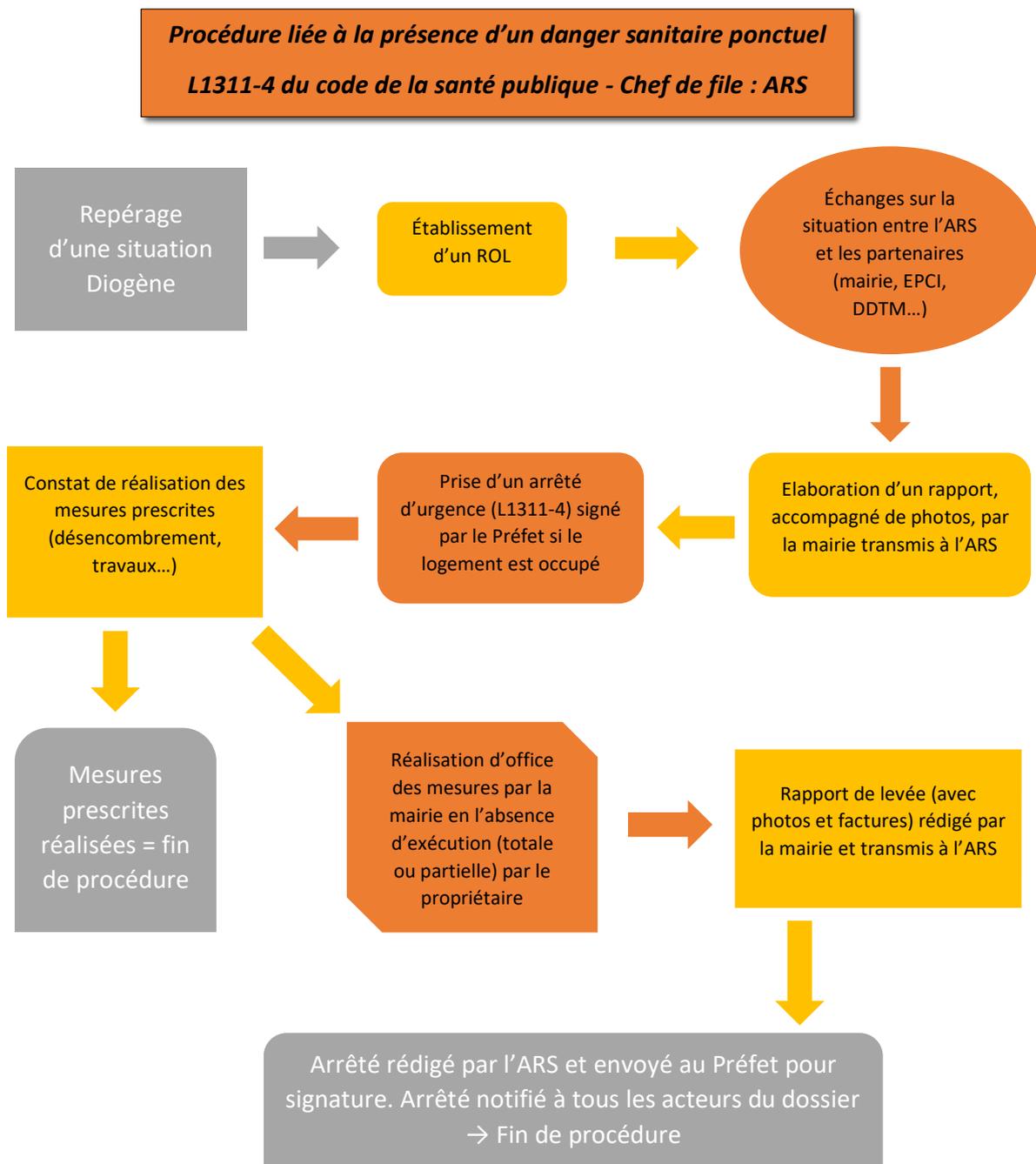
La procédure liée à la présence d'un problème d'hygiène, de danger sanitaire :

Si un défaut d'hygiène, de salubrité est constaté, le maire de la commune doit intervenir par la prise d'un arrêté au titre de ses pouvoirs de police, notamment sur la base du règlement sanitaire départemental (article 28A).

S'il y a urgence, résultant notamment d'un danger imminent pour la santé des occupants, après constat de la situation par le maire, ou/et de l'agence régionale de santé, un arrêté préfectoral est alors pris au titre de l'article L1311-4 du code de la santé publique à l'encontre du responsable. Des travaux d'office aux frais du défaillant, pourront être mis en œuvre, s'il n'a pas exécuté dans les délais, les mesures fixées par l'arrêté.

Pour cette procédure, il faut contacter :

- Le maire de la commune
- Le service santé environnementale de l'Agence Régionale de Santé

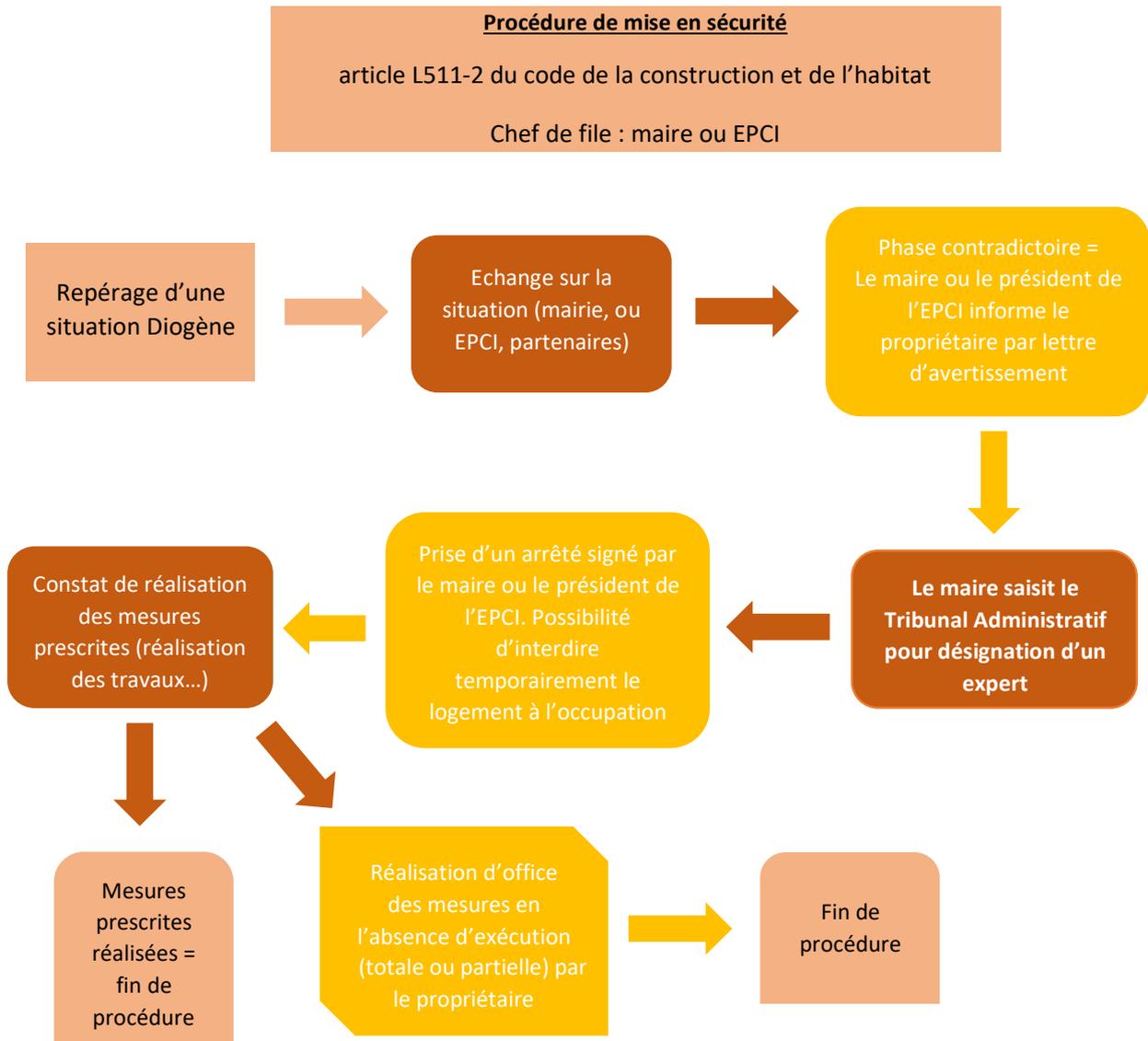


∞ Les procédures de péril de mise en sécurité :

Les procédures de mise en sécurité sont développées aux articles L511-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ces procédures doivent être mises en œuvre par le maire lorsque le bâti n'offre plus les garanties de solidité nécessaire, l'immeuble devient dangereux pour les occupants, le voisinage, les passants.

Dans ce cadre, la situation peut être constatée par un Relevé d'Observations du Logement (ROL) en annexe 2.



Comme nous avons pu voir qu'il existe plusieurs formes du syndrome de Diogène, il existe plusieurs procédures d'accompagnement.

Avant toute chose, le professionnel doit s'assurer d'être face à une situation Diogène, doit analyser la notion de danger.

Et quelle que soit la situation, le maître mot est coordination.

3- Des pistes de travail complémentaires :

- Protéger les personnes vulnérables :

Lorsque la personne ne fait plus face à la gestion de son quotidien, quelles que soient les origines de cette situation, une mesure de protection administrative ou judiciaire peut être mise en place⁴.

- Aides financières pour réaliser l'opération globale de nettoyage :

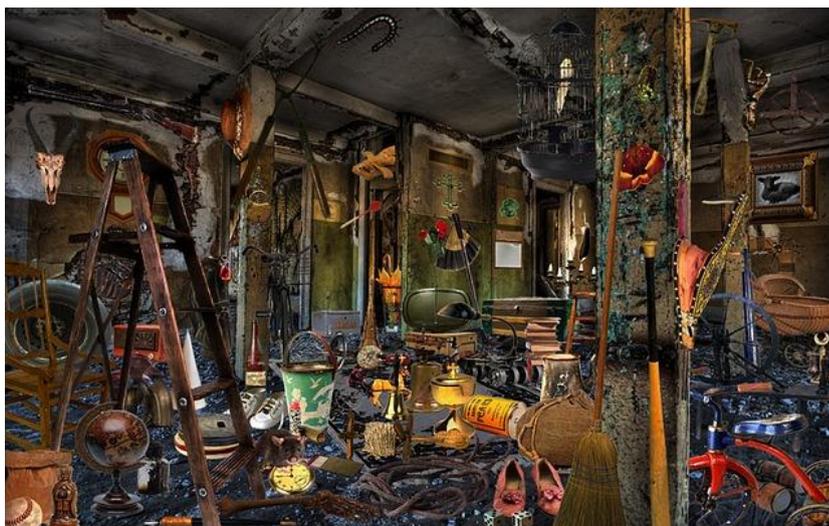
Le défaut d'entretien peut concerner la personne, le logement ou ses abords. Il peut s'accompagner d'accumulation compulsive d'objets active (la personne ramène des objets de l'extérieur) ou passive (la personne ne jette rien).

En cas de défaut d'entretien, il convient de toujours rechercher une solution amiable en associant dans la mesure du possible la famille, les amis, l'entourage.

En cas d'intervention contraignante, un accompagnement sanitaire et social devra être prévu afin de prévenir les risques de décompensation (risque suicidaire) et de favoriser le traitement à long terme.

Ce qui peut être fait :

- Aide au fonds de solidarité pour le logement sous conditions
- Secours d'urgence du président du conseil départemental
- Aide du CCAS ou CIAS
- Prêt à caractère social selon avis de la commission sociale de la mutualité sociale agricole



- Hébergement temporaire :

Ce qui peut être fait : aider les personnes à trouver une solution d'hébergement temporaire en mobilisant le tissu familial, local, associatif ou en activant la filière hébergement.

Qui contacter ? l'entourage proche, la mairie ou l'EPCI, le SIAO

- Trouver une solution de logement :

Ce qui peut être fait : étudier un logement dans le parc locatif social, travailler sur une entrée en EHPAD, en résidence autonomie ou une petite unité de vie. En cas de solution en logement autonome, prévoir la poursuite du suivi social, la mise en place d'une mesure d'accompagnement social adapté, la mise en place d'aide-ménagère.

Qui contacter ? le SIAO, la DDETS (commission logement et commission médiation DALO), service insertion et accompagnement social du département, CCAS, CIAS, CLIC du secteur, service d'aide à domicile, MAIA

⁴ <https://protection-juridique.creaihdf.fr/protectionjuridique@creaihdf.org>

- La question des animaux :

• Garde d'animaux en l'absence de la personne :

Le refuge de la tuilerie, Chemin de la Buise 62 110 Hénin-Beaumont

Tél : 03.21.75.37.95

Le refuge de Vermelles, rue Raoul Briquet 62 980 Vermelles

Pour les chiens : 03.21.69.30.89 du lundi au samedi de 9H à 19H

Pour les chats : 06.58.64.06.95 du lundi au samedi de 9H à 19H

• Abandon d'animaux :

Refuge SPA Rue Laennec 62 117 Tilloy-les-Mofflaines

Tél : 03.21.60.09.74

• Soins aux animaux :

Dispensaire SPA, 11 rue Nicolas Leblanc 62 800 Liévin

Tél : 03.21.45.25.55

Association Anima'dopt 62 (association de lutte contre la maltraitance animale)

2 rue Sant Exupéry 62 110 Avion

Tél : 06.01.38.02.04

• Manque d'entretien du logement ou de ses abords du fait des animaux :

Ce qui peut être fait :

Constat au domicile par le maire puis mise en demeure par ce dernier au titre du règlement sanitaire départemental (article 28, 29 : pour limiter le nombre d'animaux si atteinte à la salubrité et pour demander le nettoyage des installations renfermant les animaux vivants, article 143,144 : pour interdire d'attirer les animaux comme les chats, les pigeons... et pour prendre les mesures pour empêcher tout risque de contamination et de nuisance – article 153 : pour cadrer l'activité des petits élevages)

Pour les élevages importants (plus de 10 chiens et/ou dès la première vente de chiot, pas d'intervention pour les chats même en grand nombre sauf si l'état sanitaire des animaux est très dégradé) intervention de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) par enquête, suivi d'une mise en demeure si nécessaire

Qui contacter ? mairie, ARS pour conseil, DDPP (service santé animale)

• Le syndrome de Noé :

Dans certaines situations, la question des animaux peut, soit influencer l'état d'hygiène du domicile, soit poser un problème pour l'acceptation de la prise en charge. Dans certains cas, il peut s'agir du syndrome de Noé (forme particulière de sylogomanie = accumulation compulsive).

Le syndrome de Noé est un trouble qui se définit par une accumulation excessive d'animaux de compagnie, bien plus d'animaux qui ne peuvent être accueillis dans un même lieu et dans un même temps, souvent des chats ou des chiens.

Ce qui peut être fait :

- Organisation d'une médiation avec mairie, DDPP, ARS, médecin (conséquences psychologiques). Objectif : la cession volontaire d'une partie des animaux à une association de protection des animaux. Les animaux ainsi abandonnés sont mis à l'adoption.
- Saisie des animaux en cas de maltraitance ou de risques sanitaires avérés, en passant par une action judiciaire. C'est le juge qui décide du sort des animaux.
- Qui contacter ? la mairie, la DDPP dès 10 chiens adultes
- Dans ce cas de figure, un accompagnement sanitaire et social est à prévoir en parallèle afin d'éviter une décompensation (risque suicidaire) et faciliter le travail d'accompagnement sur le long terme.



Nous avons essayé ici de vous donner des pistes de travail, des conseils, des contacts. Toutefois, les éléments présentés dans cette partie ne sont pas exhaustifs. Chaque situation est spécifique.

A vous de vous appuyer sur votre expérience professionnelle, de vous spécialiser, d'étayer votre réseau.

Conclusion

La personne Diogène est avant tout une personne et il est de notre rôle de professionnel, de notre devoir de citoyen de permettre le retour à un mieux-être psychologique. Mieux-être qui aura indéniablement des répercussions positives sur la clinique de l'habitat.

Une personne Diogène a besoin de tout mais ne demande rien. Il suffit de cette phrase pour comprendre que son accompagnement sera difficile et long. La question du temps dans l'accompagnement est primordiale, ce temps, qui se compte en plusieurs mois, pour amorcer le changement à un rythme acceptable par la personne concernée.

Chaque situation étant unique, l'accompagnement demandera une adaptation permanente des professionnels. Et en plus de devoir s'adapter, le professionnel devra modifier ses propres représentations en matière d'hygiène des locaux, corporelle ou vestimentaire, de bien-être, de plaisir...

Passée la stupéfaction visuelle et olfactive de la visite du domicile, le professionnel devra accepter de refermer la porte, de laisser, en toute connaissance de cause, la personne dans cette situation déshumanisante.

Les récits des professionnels recueillis lors du groupe de travail CLSM ou pour la réalisation de ce guide nous montrent la singularité des situations et le besoin de ne pas se sentir seul dans cet accompagnement si spécifique.

Ce guide vous donne quelques clés de compréhension, d'ébauche de solution et vous invite à intensifier votre réseau. Il est une première étape car le travail de réflexion et de terrain continue.

Nous souhaitons, par exemple, pouvoir apporter un accompagnement à domicile pour les propriétaires occupants.

Notre objectif principal : accroître la valeur humaniste de notre accompagnement.

Bibliographie

∞ Publications :

- CLIC Métropole Nord-Ouest, Le refus d'aide des personnes âgées à domicile : comment y faire face ? 2016
- DIHAL, Lutte contre l'habitat indigne : agir face aux situations d'incurie dans le logement, accompagner les personnes en difficulté, octobre 2013
- Journée d'étude annuelle de l'ORSPERE-SAMDARRA, Incurie dans l'habitat, Évaluation clinique, partenariats, modes d'intervention, 2 décembre 2014, Lyon
- Le guide de l'incurie en Vendée
- Thèse : L'incurie dans l'habitat, Nicolas MERYGOLD, 2007

∞ Articles :

- GRARADJI (N), 2019, Dossier : « Les travailleurs sociaux sont isolés », Actualités Sociales Hebdomadaires, n°3119
- GRARADJI (N), 2019, Dossier : « Intervention sociale, face au syndrome de Diogène », Actualités Sociales Hebdomadaires, n°3119
- Rhizome n°9 - La psychiatrie publique en question - 2ème volet : Un héritage à réinventer, Dossier : le syndrome d'auto-exclusion, Jean Furtos, septembre 2002

∞ Sitographie :

<https://protection-juridique.creaihdf.fr/protectionjuridique@creaihdf.org>

Glossaire

ARS : Agence Régional de Santé

AVDL : Aller Vers et Dans le Logement

CCAS : Centre Communal d'Actions Sociales

CIAS : Centre Intercommunal d'Actions Sociales

CLIC : Centre Local d'Informations et de Coopération

CLSM : Conseil Local de Santé Mentale

CMP : Centre Médico-Psychologique

CREHPSY : Centre de Ressources sur le Handicap PSYchique

DIHAL : Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDPP : Direction Départementale de la Protection de la Population

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

MAIA : Méthode d'Action pour l'Intégration des services d'aide et de soin dans le champ de l'Autonomie

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SIAO : Services intégrés de l'Accueil et de l'Orientation

Annexes

Annexe 1 : fiche d'observation de situation d'un potentiel syndrome de Diogène

Annexe 2 : Relevé d'Observation du Logement

Annexe 3 : Fiche pratique de mise en sécurité des immeubles : procédure d'urgence

Annexe 4 : Fiche pratique de mise en sécurité des immeubles : procédure ordinaire

Annexe 5 : Modèle de lettre d'avertissement au propriétaire

Annexe 6 : Modèle de procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité

Annexe 7 : Modèle lettre d'information faisant suite au courrier de lancement de la procédure contradictoire

Annexe 8 : Modèle d'arrêté de mise en sécurité procédure urgente

Annexe 9 : Modèle d'arrêté de mise en sécurité procédure ordinaire

Fiche d'observations de situation d'un potentiel syndrome de Diogène

Cette fiche d'observation permet de déterminer si la situation doit être traitée dans le cadre d'un syndrome de Diogène ou être réorientée.

Chaque fiche, même remplie partiellement, sera traitée.

Le règlement général sur la protection des données (RGPD) impose une obligation de transparence définie aux articles 12-13 et 14 du RGPD. Nous vous informons donc que les données collectées ont pour objectif de proposer un accompagnement adapté aux besoins spécifiques de la personne. Les informations recueillies seront traitées uniquement dans un cadre professionnel.

La non-adhésion de la personne à ce recueil de donnée pourra entraîner, le cas échéant, la mise en œuvre de la procédure liée à la présence d'un danger sanitaire ponctuel (article L1311-4 du code de la santé publique) ou des procédures de mise en sécurité (article L511-2 du code de la construction et de l'habitat, fait générateur 1° pour les immeubles menaçant de ruine).

Fiche renseignée par _____ en qualité de _____ le _____
Personne à l'initiative de la demande (à renseigner si différente de la personne qui renseigne la fiche) :

La fiche d'observations a été renseignée dans les conditions suivantes :

- Avec la personne dans le logement
 - Avec la personne en dehors du logement
 - Sans la personne
 - Autres, préciser :
-

Observations relatives à la personne concernée

- **Nom et prénom (la fiche peut être anonyme)**
- **Adresse (noter l'étage s'il s'agit d'un immeuble)**

- **Téléphone de la personne ou d'un proche (préciser)**

- **Date de naissance**
- **Quels sont les noms et adresse du médecin traitant ?**

La personne demande à être aidée :

- Oui
- Non

La personne a un rapport aux objets et/ou à l'argent :

- Avec entassement
- Habituel
- Sans entassement (présence de très peu d'objets, dénuement...)

La personne a un rapport au corps :

- Négligence de l'hygiène corporelle
- Habituel
- Extrême propreté

La personne a un rapport aux autres, une vie sociale :

- Inexistant (e), est reclus
- Habituel (le)
- Incite les autres à adopter son mode de vie

La personne manifeste de la honte :

- Oui
- Non

- **Les risques encourus par la personne :**

- Risque d'oubli (pas de contact avec l'extérieur, pas de veille, de visite...)
- Risque d'agressions physique dues aux nuisances causées
- Risque d'incendie ou de brûlures liés au tabac, bougies, feux électriques...
- Risque d'hypothermie ou de gelures (absences de chauffage)
- Risque d'hyperthermie ou de déshydratation (pièces closes, non ventilées)
- Risque physique liés au manque de mobilité (Ulcères, escarres, œdèmes...)
- Risque infectieux cutanés (manque d'hygiène)
- Risque de dénutrition
- Risque d'intoxication par consommation d'aliments avariés
- Risque lié à la prise de toxiques, tabac, alcool
- Risque lié à l'absence ou mésusage de traitement médicamenteux
- Risque d'effondrement

2

Fiche d'observations de situation d'un potentiel syndrome de Diogène



PLAN QUINQUENNAL POUR
LE LOGEMENT D'ABORD



- **Isolement social :**
 - La personne est isolée
 - La personne sort de chez elle
 - La personne a un lien avec la famille, les voisins
 - Il y a un « porteur de paniers » (une personne qui cherche le contact, bienveillante, qui rend des services à la personne concernée...)

Précisez ici les coordonnées des personnes ressources si elles en sont d'accord :

- La personne est-elle autonome dans les actes de la vie quotidienne (lever, courses, repas...)?

- La personne est-elle semble-t-elle avoir conscience de la réalité, de la précarité ou du potentiel danger de sa situation ? Oui Non
- Même si la personne n'exprime pas une demande d'aide, pensez-vous qu'elle accepterait d'être aidée ? Expliquez

- La personne est-elle sous mesure de protection aux majeurs ? Oui Non
- Si oui, quel est le service tutélaire et le type de mesure ?

- La personne est-elle accompagnée par un centre médico-psychologique ou un autre dispositif de soins en santé mentale ?
 Oui Non ne sais pas

- Quelles sont les ressources de la personne ?
- Y-a-t-il une reconnaissance MDPH ?
- La personne est propriétaire locataire autre (précisez)
- Si la personne est locataire, quel est le bailleur social ? le bailleur privé ?
- Depuis combien de temps la personne vit-elle dans le logement ?
- Y-a-t-il une demande de FSL ? Oui Non En cours



Observations concernant le logement

Dans le logement :

- Combien de personnes vivent dans le logement ?
- Y-a-t-il des personnes mineures ou vulnérables habitant dans le logement ?
- Le logement est-il squatté ou risque de l'être ?
- Le logement est-il adapté au nombre de personnes occupantes ?
- Décrivez ici les éléments à caractère dangereux dans le logement (encombrement, risque de chute, risque d'intoxication, risque de feu, ...)

- La personne peut-elle utiliser convenablement sa cuisine ? Oui Non
Si non, pourquoi ?

- La personne peut-elle utiliser convenablement sa salle de bain ? Oui Non
Si non, pourquoi ?

- La personne peut-elle utiliser convenablement ses WC ? Oui Non
Si non, pourquoi ?

Les équipements :

- Le gaz : En service Hors service
- L'électricité : En service Hors service
- L'eau courante : En service Hors service
- La sonnette : En service Hors service
- Comment annonce-t-on sa présence ?
- Quel est le dispositif de chauffage ?
- Quel est le type de dispositif pour cuisiner ?
- Certains équipements électriques sont-ils dégradés ?
- Sur une échelle de 1 à 10, évaluez l'état d'encombrement de l'intérieur du logement (1 étant le moins et 10 le plus encombré)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

- Y-a-t-il des nuisibles dans le logement ? (Rongeurs, insectes...) Oui Non

Précisez :

- Y-a-t-il des animaux domestiques au domicile ? Oui Non
- De quel animal s'agit-il ?
- Approximativement, quel est leur nombre ?

4

Fiche d'observations de situation d'un potentiel syndrome de Diogène



PLAN QUINQUENNAL POUR
LE LOGEMENT D'ABORD



A l'extérieur du logement :

- Notez ici les éléments qui apparaissent dangereux (état de la toiture, infiltration d'eau, risque d'effondrement, portes et fenêtres cassées...)

--

- Décrivez les abords de la maison (encombrement, danger...)

--

- Sur une échelle de 1 à 10, évaluez l'état d'encombrement de l'extérieur du logement (1 étant le moins et 10 le plus encombré)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

A noter : vos observations concernant le logement peuvent être complétées via le relevé d'observations du logement (ROL)



Historique de la situation

Indiquez les éléments clés de compréhension de la situation, s'il y a un historique de débarras ou d'autres types d'intervention. Merci de préciser (si possible) les noms et fonctions des professionnels qui sont intervenus ou interviennent dans cette situation. De même, si d'autres personnes vivent dans ce domicile et bénéficient de suivis, merci d'indiquer l'objet de cet accompagnement, les noms et fonctions des professionnels

6

Fiche d'observations de situation d'un potentiel syndrome de Diogène



PLAN QUINQUENNAL POUR
LE LOGEMENT D'ABORD



Axes de travail

Indiquez les axes susceptibles d'être travaillés en accord avec la personne

Signature du rédacteur

Signature de la personne ou de son
représentant (facultatif)

7

Fiche d'observations de situation d'un potentiel syndrome de Diogène



PLAN QUINQUENNAL POUR
LE LOGEMENT D'ABORD





Relevé d'Observations Logement (ROL)

R 062 - _____ - _____ - _____ (affecté par la DDTM 62)

Diagnostic visant à caractériser un logement dégradé à partir d'un constat visuel des désordres susceptibles de relever de l'application du décret relatif aux caractéristiques du logement décent

Date de la visite : / / 201	Rapport établi par (organisme) : Adresse de l'organisme : Téléphone : Mail :
------------------------------------	--

Occupant(s) - Adresse <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Sous-Locataire <input type="checkbox"/> Logé gratuitement <input type="checkbox"/> sans Droit / ni Titre Autorisation préalable de mise en location: <input type="checkbox"/> logement situé dans périmètre (joindre demande/accord/refus/courriers)	<input type="checkbox"/> N° allocataire CAF / MSA : Date d'entrée dans les lieux : <input type="checkbox"/> N° unique demande logement social : <input type="checkbox"/> N° d'enregistrement FSL : Numéro d'invariant fiscal du logement : 62 - - - - - (voir avis taxe Habitation ou fichier foncier intégré dans la base ORTHI, à défaut il sera inscrit par la DDTM 62) Nom (M., Mme) : Prénom : N°..... (bis, ter) Rue : CP: 62 ___ Ville : Tél : Émail :@..... Si collectif Nombre de logements constituant le bâtiment collectif : Bât / Rés : N° appartement : Entrée : Étage : Porte N° (idem si maison dans courée) :
--	--

Caractéristique(s) de la famille	Nbre total de personnes : Nbre de : majeur(s) : mineur(s) : dont mineur(s) en bas âge : Personne(s) handicapée(s) dans le foyer :
---	--

Ressources et charges	Ressources : <input type="checkbox"/> RSA <input type="checkbox"/> AAH <input type="checkbox"/> AF <input type="checkbox"/> Autres Montant total du loyer : dont <input type="checkbox"/> APL : <input type="checkbox"/> AL : en tiers payant <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Dettes : Loyer Autres FSL : <input type="checkbox"/> maintien <input type="checkbox"/> accès <input type="checkbox"/> demandé <input type="checkbox"/> accordé Facture énergétique mensuelle approximative (voir DPE : classement du logement : A B C D E F G)
------------------------------	---

Recherche de logement	<input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui Si oui <input type="checkbox"/> parc public <input type="checkbox"/> parc privé Congés de fin bail exprimé <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui Si oui date de fin de bail :
------------------------------	---

<input type="checkbox"/> Suivi de la famille	Réfèrent famille :
---	--------------------------

<input type="checkbox"/> Propriétaire(s) <input type="checkbox"/> à défaut Gestionnaire(s)	Nom (M., Mme) : Prénom : Adresse : n° de téléphone :
---	--

1 - LOGEMENT	Désignation dans le bail : <input type="checkbox"/> Chambre <input type="checkbox"/> Studio <input type="checkbox"/> Appt vide de type T..... <input type="checkbox"/> Appt meublé de type T.....
---------------------	--

Descriptif du bien	Superficie approximative : m ² (voir Dossier Diagnostic Technique annexé au bail - DPE, ERNMT ...) Présence d'au moins une pièce 9 m ² : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (2) Nbre de pièces principales (2) indiqué dans le bail chambre(s), salon et salle à manger : dont chambre(s) : ... Nbre de salle de bains : nombre de cuisine : nombre de WC : Présence d'animaux (domestiques ou NAC) dans le logement <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui, si Oui , lesquels : Le logement vous semble-t-il en adéquation avec la composition familiale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (si Non voir § 6)
---------------------------	--

Document(s) utile(s)	Un bail a été signé entre le locataire et le propriétaire / gestionnaire (obligatoire) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Un état des lieux a été signé à l'entrée dans les lieux (obligatoire depuis de 6-2016) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Un Dossier de Diagnostic Technique (obligatoire) a été donné à l'entrée dans les lieux : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Les occupants ont-ils déjà signalé les désordres au propriétaire / gestionnaire par écrit avec A.R. : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (si pas de signalement en bonne et due forme, faire rappel de cette obligation avant transmission ROL) - Les interventions antérieures : courriers, démarches juridiques (à préciser) : Date de construction : <input type="checkbox"/> < 1949 (CREP) <input type="checkbox"/> > 1969 * voir § 5 - Aération - Ventilation <input type="checkbox"/> Ne sait pas - Si bâtiment construit avant 1949 et entrée dans les lieux postérieure au 12 août 2008 Un Constat de Risques d'Exposition au Plomb a été fourni au locataire : <input type="checkbox"/> Oui (validité 6 mois) <input type="checkbox"/> Non
-----------------------------	--

2 - RELEVÉ DES DÉSORDRES SUR LE BÂTI ET APPARENTS DEPUIS L'EXTÉRIEUR		
<p>► Défauts de stabilité du bâti et/ou risque d'effondrement ou de chute de matériaux (3)</p>	<p>RSD art. 32, 33 Déceance - 2.1 CCH L 511-1</p>	<p><input type="checkbox"/> si Oui localisation : <input type="checkbox"/> DANGER PÉRIL ⚠ (1)</p>
<p>► Dégradation(s) extérieure(s) :</p> <p><input type="checkbox"/> des murs : joints dégradés, infiltrations, fissures (3) <input type="checkbox"/> de la toiture : tuiles déplacées, manquantes (3)</p> <p>► Problème(s) d'évacuation des eaux pluviales : <input type="checkbox"/> des chéneaux ou gouttières et descentes (3)</p> <p>► Menuiseries (portes, fenêtres) en mauvais état : problèmes d'ouverture, d'infiltrations parasites, (3)</p>	<p>RSD art. 30, 32, 33, 38B</p> <p>RSD art. 15, 21, 30, 38B</p> <p>Déceance - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4</p>	<p><input type="checkbox"/> si Oui localisation : <input type="checkbox"/> DANGER ⚠ (1)</p> <p><input type="checkbox"/> porte d'entrée ou palière <input type="checkbox"/> porte intérieure <input type="checkbox"/> fenêtre <input type="checkbox"/> fenêtre de toit (type velux, ...)</p>
<p>► Aspect général de l'extérieur dégradé :</p> <p><input type="checkbox"/> présence de déchets <input type="checkbox"/> mauvais entretien des espaces verts</p>	<p>CE L 541-2</p> <p>RSD art. 28A, 81, 85 RSD art. 16, 32</p>	<p>(1)</p>
<p>Si Immeuble collectif :</p> <p><input type="checkbox"/> Mauvais état des parties communes <input type="checkbox"/> Mauvais état des équipements communs</p> <p><input type="checkbox"/> Local poubelles (si existant)</p>	<p>RSD art. 5B, 8, 13, 14, 28A, 32, 33 CCH L 129-1 & 3</p> <p>RSD art. 7, 28A RSD art. 7,8, 28A,35</p>	<p><input type="checkbox"/> si Oui localisation (1) : <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p>ex : sol, escalier, garde-corps, électricité, éclairage, chaudière collective (chauffage ou ECS), (si application L 129-1 ou 3 voir article R 129-1 du CCH)</p> <p><input type="checkbox"/> absent <input type="checkbox"/> implantation inadaptée (circulation communes, etc ..) <input type="checkbox"/> insuffisant (non clos, non ventilé, sans point d'eau ...)</p>
3 - RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT ET À L'ORGANISATION DU LOGEMENT DEPUIS L'INTÉRIEUR		
<p>► Locaux impropres par nature :</p> <p><input type="checkbox"/> Occupation des caves et des sous-sols</p> <p>► Superficie : (voir également la rubrique cuisine) Au moins une des pièces principales (Chambre, Séjour, Salon, Salle à Manger) doit remplir ces critères (2), les pièces principales suivantes doivent avoir au moins une surface de 7m² (Décret n° 48-1766 - Art 3)</p> <p>► Entretien des lieux (locatif) :</p> <p><input type="checkbox"/> Accumulation de déchets, Manque d'entretien (1)</p> <p>► Dégradation(s) intérieure(s) :</p> <p><input type="checkbox"/> des sols <input type="checkbox"/> des murs <input type="checkbox"/> des plafonds <input type="checkbox"/> risque d'effondrement, chute de matériaux ... (3)</p>	<p>CSP L 1331-22 RSD art. 31</p> <p>RSD art. 32, 33, 39</p> <p>Déceance - 4 Déceance - 2.4</p> <p>Décret n° 48-1766 - Art 3</p> <p>Décret n° 87-149 - Art 1 - a</p> <p>RSD art. 28A</p>	<p><input type="checkbox"/> si Oui <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p>Pièces principales (Chambre, Séjour, Salon, Salle à Manger) (2) présence d'une pièce principale d'au moins de 9m² <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non présence de pièce principale d'une superficie de moins de 7m² <input type="checkbox"/> Oui présence pièce principale avec hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m <input type="checkbox"/> Oui 9 m² (si la cuisine n'est pas intégrée à cette pièce) et hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, à défaut cette pièce principale doit avoir un volume supérieur à 20 m³.</p> <p>Pièces de service (Décret n°87-149 - Art 1 - a) Autres que les pièces principales (Chambre, Séjour, Salon, Salle à Manger) Hauteur sous plafond inférieure à 2 m <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><input type="checkbox"/> infiltration, moisissures, fissures (3) <input type="checkbox"/> autres (1)</p> <p><input type="checkbox"/> si Oui localisation : <input type="checkbox"/> DANGER PÉRIL ⚠</p>
<p>► Éclairage naturel des pièces principales (chambres, salon et salle à manger)</p> <p>► Ouvrant (fenêtre) vers l'extérieur dans les pièces principales (chambres, salon et salle à manger)</p>	<p>RSD art. 28A, 39 Déceance - 2.7</p> <p>Décret n° 87-149 - Art 1 - b</p> <p>Déceance - 2.2</p>	<p><input type="checkbox"/> absent <input type="checkbox"/> insuffisant (si partie vitrée de l'ouvrant inférieure à 10 % de la superficie au sol de la pièce considérée)</p> <p><input type="checkbox"/> absent <input type="checkbox"/> non étanche à l'air ou à l'eau (infiltration importante)(3) (Décret n° 87-149 - Art 1 - b) (1)</p>
4 - RELEVÉ DES DÉSORDRES LIÉS AUX ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT		
<p>► Installation électrique :</p> <p>* Contrairement à la fourniture d'eau, l'alimentation en électricité peut être coupée pour non paiement des factures, en dehors de la trêve hivernale.</p> <p>* Diagnostic obligatoire à partir du 1er juillet 2017 (voir décret n°2016-1105 du 11 août 2016 (Loi ALUR) pour application.</p>	<p>Déceance - 3.6</p> <p>RSD art. 5B, 13, 14</p> <p>Déceance - 2.5</p> <p>Décret n° 87-149 - Art 1 - e</p>	<p><input type="checkbox"/> insuffisante : absence totale d'éclairage dans certaines pièces et accès <input type="checkbox"/> insuffisante : absence totale de prise dans certaines pièces (surcharge des prises, présence de multiprises, ...) (3)</p> <p>Présence d'un compteur EDF individuel <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (1)</p> <p><input type="checkbox"/> DANGER ⚠ impliquant le contrôle de l'installation par un professionnel</p> <p><input type="checkbox"/> en mauvais état d'usage et de fonctionnement (3) (trace de court-circuit, d'échauffements ...)</p> <p><input type="checkbox"/> non-respect des normes et/ou des volumes de sécurité (3) - fils apparents, fils en tissus, interrupteurs et prises en métal, dominos apparents, branchements non adaptés, emplacement dangereux, etc ... (Décret n° 87-149 - Art 1 - e, Notice Promotelec)</p>
<p>► Installation gaz :</p> <p>Le gaz propane est interdit à l'intérieur des habitations</p> <p>* Contrairement à la fourniture d'eau, l'alimentation en gaz peut être coupée pour non paiement des factures, en dehors de la trêve hivernale.</p>	<p>RSD art. 5B, 13</p> <p>Déceance - 2.5</p>	<p><input type="checkbox"/> en mauvais état d'usage et de fonctionnement ... <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p><input type="checkbox"/> non sécurisée (canalisation aérienne non protégée, robinet d'arrêt absent ou non accessible, absence de ventilations haute et basse) (3) (1)</p>
<p>► Fourniture d'eau potable</p> <p>Les installations d'eau intérieures au logement assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants. (Décret n°87-149 - Art 1 - f)</p>	<p>RSD art. 13, 65</p> <p>Déceance - 3.2</p> <p>Décret n° 87-149 - Art 1 - f</p>	<p><input type="checkbox"/> Absente <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p><input type="checkbox"/> insuffisante suite débit ou pression ou permanence (protégée gel). <input type="checkbox"/> par réseau d'eau public <input type="checkbox"/> par puits privé (interdit) (1)</p>
<p>► Production d'eau chaude sanitaire individuelle</p> <p>Si présent, préciser le type</p> <p><input type="checkbox"/> Chauffe-eau électrique <input type="checkbox"/> Chauffe-eau gaz</p>	<p>Déceance - 3.4, 3.5</p> <p>RSD art. 28A</p>	<p><input type="checkbox"/> Dangereux (chauffe-eau gaz) <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p><input type="checkbox"/> absent ou présent mais insuffisant selon typologie du logement</p>

<p>► Moyen de chauffage individuel <i>(toutes pièces principales)</i></p> <p>Si présent, préciser le type :</p> <p><input type="checkbox"/> Gaz / Fioul / Électrique / Charbon / Bois (3) <input type="checkbox"/> Autre (à préciser)</p> <p><input type="checkbox"/> Chaudière mixte (chauffage et eau chaude)</p>	<p>CCH R 111-6 RSD art. 5B, 13, 34, 39 Déceance - 3.1 RSD art. 28A</p>	<p><input type="checkbox"/> absent ou dangereux..... <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p><input type="checkbox"/> présent mais insuffisant (à préciser - voir CCH R 111-6) <input type="checkbox"/> dispositif absent dans certaines pièces de vie</p> <p>ou <input type="checkbox"/> installation partiellement fonctionnelle <input type="checkbox"/> non fonctionnelle (1)</p> <p>Si insuffisant <input type="checkbox"/> utilisation de chauffages d'appoint/mobiles (feux à pétrole,...)</p> <p>si Chaudière mixte (production chauffage et eau chaude) <input type="checkbox"/> installation partiellement fonctionnelle voire non fonctionnelle (1)</p>
<p>► Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion <i>(production de chauffage et / ou eau chaude)</i></p>	<p>RSD art. 5B, 13, 34 Déceance - 2.2, 2.5, 2.6</p>	<p>Mauvais état <input type="checkbox"/> des appareils de production <input type="checkbox"/> des conduits de fumées <input type="checkbox"/> conduits de fumées ou raccordement obstrués (3) <input type="checkbox"/> absence de ventilation basse <i>(Seule une chaudière à ventouse est dispensée d'une ventilation basse)(1)</i> <input type="checkbox"/> absence de trappe de cheminée (occultation intérieure du conduit) <input type="checkbox"/> grilles de ventilation obstruées <input type="checkbox"/> défauts d'installation des appareils de production <input type="checkbox"/> DANGER ⚠ <input type="checkbox"/> absence de ramonage conduits de fumées et/ou d'entretien annuel <input type="checkbox"/> utilisation de feux à pétrole</p>
<p>► Cuisine (sauf logement d'une pièce) :</p> <p>* Si la cuisine ou le coin cuisine n'est pas indépendant mais intégré à une pièce d'habitation, cette pièce d'habitation doit avoir au moins 12 m² de superficie. Décret n°87-149 Art 1 - a</p> <p>► Installations sanitaires (sauf logement d'une pièce)</p> <p>Présence d'une Salle de bains <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Présence d'un WC <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>	<p>RSD art. 18 Décret n° 87-149 - Art 1 - a</p> <p>RSD art. 18, 20, 21 Décret n° 87-149 - Art 1 - d</p> <p>Déceance - 3.3, 3.4, 3.5</p>	<p>- Coin cuisine avec évier, point d'eau chaude et froide, évacuation avec siphon, prise électrique ou arrivée gaz permettant l'installation d'un appareil de cuisson <input type="checkbox"/> absente <input type="checkbox"/> cuisine extérieur <input type="checkbox"/> insuffisante (à préciser) <input type="checkbox"/> défaut / fuite</p> <p>- Coin toilette aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle avec douche ou baignoire et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide. Les sols sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations (Décret n°87-149 - Art 1 - d) <input type="checkbox"/> insuffisante (à préciser) <input type="checkbox"/> manque intimité <input type="checkbox"/> défaut/fuite (1)</p>
<p>► Nuisances liées aux WC</p>	<p>RSD art. 6, 18, 19, 20, 21, 4 Déceance - 3.3, 3.5 RSD art. 17</p>	<p><input type="checkbox"/> WC absent <input type="checkbox"/> WC extérieur <input type="checkbox"/> WC sans effet d'eau <input type="checkbox"/> autre : (1) <input type="checkbox"/> WC en communication directe (absence de SAS) avec cuisine /salle à manger cumulé à l'absence d'une ventilation permanente <i>L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment, au même niveau et facilement accessible (1 WC pour 10 occupants maxi - RSD art. 17)</i></p>
<p>► Mauvaise évacuation des eaux usées Eaux vannes (eaux des toilettes) et Eaux ménagères (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...)</p>	<p>RSD art. 20, 21, 22, 37 CSP L 1331-1 CCH R 111-5 Déceance - 3.3 RSD art. 33</p>	<p><input type="checkbox"/> WC sur fosse (à vider) <input type="checkbox"/> raccordement au tout à l'égout partiel <input type="checkbox"/> obstruction ou refoulement fréquent et récurrent <input type="checkbox"/> DANGER ⚠ <input type="checkbox"/> mauvaises odeurs dues à une mauvaise évacuation des eaux usées siphon absent, fuite, présence de tampon de visite à l'intérieur de l'habitation (1)</p>

5 - RELEVÉ DES DÉSORDRES APPARENTS EN INTÉRIEUR

<p>► Présence d'humidité si Oui localisation :</p>	<p>RSD art. 28A, 32, 33, 38B Décret n° 87-149 - Art 1 - 3° Déceance - 2.1</p>	<p><input type="checkbox"/> isolée <input type="checkbox"/> infiltrations par toiture (plafonds, haut des murs) <input type="checkbox"/> généralisée <input type="checkbox"/> infiltrations par murs, menuiseries <input type="checkbox"/> en bas des murs, sol (<i>remontées capillaires ...</i>)</p>
<p>► Aération - Ventilation L'arrêté du 22-10-1969 (abrogé par l'arrêté du 24-03-1982) relatif à l'aération des logements a fixé le principe de la ventilation générale et permanente des logements, l'aération peut être naturelle ou mécanique. Le décret 87-149 édicte qu'à défaut de posséder un ouvrant les pièces de service doivent recevoir un système d'évacuation débouchant vers l'extérieur la Ventilation Mécanique n'est pas obligatoire</p>	<p>RSD art. 18, 19, 28A, 33, 39, 46 Déceance - 2.6 Décret n° 87-149 - Art 1 - b</p>	<p><input type="checkbox"/> absente <input type="checkbox"/> présente mais insuffisante ou mauvais état (à préciser) (absence d'entrée d'air frais, porte non détalonnée, ...)</p> <p><input type="checkbox"/> Évacuation Motorisée (Ventilation Mécanique) Ventilation Mécanique Contrôlée, Ventilation Mécanique par Insufflation ... <input type="checkbox"/> Évacuation par tirage naturel (Ventilation Naturelle) Ventilation minimale dans les pièces de service (dites humides) présence de 2 grilles d'aération (soit grilles haute & basse) (1)</p>
<p>► Risques de chutes des occupants (3)</p> <p>► Escalier intérieur et / ou extérieur ► Main courante ► Garde-corps (balustres & main courante) ► Échappée ► Giration ► Marches ► Accès extérieurs (circulation, cour, cheminement ..)</p>	<p>RSD art. 32 Déceance - 2.3 CCH R 111-15</p>	<p><input type="checkbox"/> escalier / palier ou mezzanine <input type="checkbox"/> DANGER ⚠</p> <p><input type="checkbox"/> main courante absente, discontinue ou dégradée <input type="checkbox"/> marches dégradées <input type="checkbox"/> garde-corps - absent, non conforme si hauteur inférieure à 1,00 m <input type="checkbox"/> balustres, non conformes si espacement vertical supérieur à 11 cm <input type="checkbox"/> échappée insuffisante si hauteur inférieure à 1,90 m <input type="checkbox"/> giration dangereuse (palier étage, porte palière) si inférieure à 0,80 m <input type="checkbox"/> accès extérieurs, balcon, terrasse non sécurisé ou dangereux <input type="checkbox"/> fenêtre à l'étage non sécurisée si hauteur allège inférieure à 0,90 m (1)</p>

6 - RISQUES PARTICULIERS

<p>► Animaux nuisibles/Insectes parasites le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites</p>	<p>Déceance - 2.6 RSD art. 144 Loi n° 89-462 du 06/07/1989 Art. 6</p>	<p>présence de rongeurs, d'insectes parasites, ... (1)</p> <p><input type="checkbox"/> absence de soupirail, trou(s) dans les murs etc <input type="checkbox"/> infestation localisée (seul le logement est touché) <input type="checkbox"/> infestation généralisée (ensemble des parties communes & privatives)</p>
--	--	---

<p>► Problème de précarité énergétique non respect des critères de performance énergétique minimale (loi n° 89462 du 6 juillet 1989 - Art. 6)</p>	<p>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 Art. 6 Décence - 2.2</p>	<p><input type="checkbox"/> infiltrations d'air parasites (porte, fenêtre, mur et parois donnant à l'extérieur) <input type="checkbox"/> absence de fenêtre ou de porte donnant sur des pièces annexes non chauffées <input type="checkbox"/> absence de trappe de cheminée (<i>occultation intérieure du conduit</i>)</p>
<p>Autres critères énergétiques informatifs car ces critères ne relèvent pas de la non décence</p>	<p><input type="checkbox"/> bouches d'aération obstruées et / ou mauvaise aération du logement <input type="checkbox"/> utilisation de solutions de chauffage inadaptées (<i>poêle à pétrole, chauffage d'appoint</i>) <input type="checkbox"/> isolation thermique insuffisante (<i>absence d'isolation, murs peu épais, simple vitrage</i>) au regard du moyen de chauffage mis à disposition (<i>classe énergétique</i>) <input type="checkbox"/> autre à préciser : (1)</p>	
<p>► Risques liés à la présence de plomb accessible Article L 1334-2 du Code de la Santé Publique ► Risques liés à la présence d'amiante accessible Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 ► Risques liés à une possible pollution de l'air intérieur</p>	<p><input type="checkbox"/> logement d'avant 1949 et peintures dégradées et/ou <input type="checkbox"/> Constat de Risque <input type="checkbox"/> DANGER  d'Exposition au Plomb positif avec présence d'enfant(s) mineur(s) ou femme enceinte <input type="checkbox"/> éléments dégradés (toitures, sols, parois ...) <input type="checkbox"/> moisissures, champignons, traces d'humidité, autre : (1) En lien éventuellement avec <input type="checkbox"/> certificat médical <input type="checkbox"/> des problèmes de santé exprimés par les occupants</p>	
<p>► Risque d'incendie installation <i>obligatoire depuis le 8-03-15 et installé avant le 1-01-16</i></p>	<p><input type="checkbox"/> absence de Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée (DAAF) <input type="checkbox"/> emplacements interdits ou déconseillés (collectif : parties communes, individuel : cuisine, SdB .) <i>(L'installation initiale du DAAF est à la charge du propriétaire - Article 3 de la loi ALUR)</i></p>	
<p>► Sur-occupation (1) La notion de sur-occupation est définie par : l'article D 542-14-2° du Code de la Sécurité Sociale et l'article L 521-2 du Code Construction & Habitat</p>	<p>http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/indice-peuplement-insee.htm <input type="checkbox"/> effective à l'entrée ou depuis l'entrée dans les lieux et connue du propriétaire <input type="checkbox"/> suite à évolution de la famille depuis l'entrée dans les lieux et NON connue du propriétaire</p>	

7 - COMMENTAIRES sur l'état du logement exprimés par :

Le(s) occupant(s) :

.....

.....

.....

.....

Le propriétaire :

.....

.....

8 - Signatures et transfert au dossier

Le locataire accepte que les informations recueillies soient transmises au propriétaire ou à son représentant : Oui Non
Un reportage photographique est joint au ROL avec l'accord du locataire qui accepte l'exploitation de celui-ci : Oui Non

Signature de l'occupant présent lors de la visite :

Signature du gestionnaire / propriétaire présent lors de la visite :

Signature de l'auteur du ROL :

L'auteur du ROL déclare avoir procédé à une visite sur place afin de **contrôler visuellement l'état du logement**. Il est précisé autant que de besoin que ce contrôle ne vaut en aucun cas certification de solidité, salubrité, sécurité ou autres avis techniques requis par les réglementations en vigueur et qu'il ne saurait faire encourir à l'auteur du ROL une quelconque responsabilité. Le propriétaire-bailleur et son locataire conservent l'entière responsabilité de l'état de ce logement.

Ce ROL est à adresser à :
Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Habitat Renouvellement Urbain- Unité ELIOTS
100 avenue Winston Churchill - CS 10007 - 62022 ARRAS Cedex
accueil téléphonique du public : lundi - mardi - jeudi - vendredi de 14h00 à 16h30 au 03 21 22 99 99
email : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr

(1) : **Préciser** : localisation, description, **Joindre si nécessaire** : rapport succinct, photographie, plan sommaire ... de nature à aider à la compréhension du dossier
(2) : La pièce principale (Chambre, Séjour, Salon, Salle à Manger) doit avoir une surface d'au moins 9 m² **et** une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, **à défaut** la pièce principale doit avoir un volume supérieur à 20 m³. Dans les pièces suivantes la surface doit être d'au moins 7 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2 m
(3) : **Rayer la (les) mention(s) inutile(s)**



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME

SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE

FICHE PRATIQUE

Janvier 2021

Mise en sécurité des immeubles - procédure d'urgence

<p>Dans quel(s) cas ?</p> <p>L 511-2, 1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)</p>	<p>A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril imminent » : les modifications figurent en gras dans la présente fiche.</p> <p><u>Un immeuble, un local ou une installation</u> quelconque, en tout ou partie, présente un danger, au regard de sa solidité, pour la sécurité de ses occupants ou des tiers.</p> <p>La procédure d'urgence de mise en sécurité se caractérise par un danger imminent, manifeste (ou constaté par un rapport d'expert désigné par le tribunal administratif).</p> <p><i>Exemples : Risque imminent d'effondrement d'un immeuble entier, d'un édifice, d'une toiture, d'un mur, d'une cheminée, d'un balcon, d'un plancher, d'une façade, d'une concession funéraire, d'un puit.</i></p> <p>Attention : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement des sols, retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), mais cette police n'ouvre aucun droit spécifique pour les occupants.</p>
<p>Autorité compétente</p>	<p>Le maire au titre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles inscrits au CCH ou le président de l'EPCI si la compétence a été transférée (L5211-9-2 du CGCT).</p>
<p>Procédure (principales étapes)</p> <p>L 511-19 à 21 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'autorité compétente adresse un courrier d'avertissement aux propriétaires et informe l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale). - L'autorité peut (facultatif) demander la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif, qui devra se prononcer dans les 24h suivant sa désignation. L'autorité compétente peut également faire appel aux services compétents de la commune ou de l'EPCI. - Si un danger imminent, manifeste ou constaté par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert désigné par le tribunal administratif, l'autorité prend un arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence, sans procédure contradictoire préalable, ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'elle fixe (pas de minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus. - Les travaux non urgents destinés à mettre fin, de façon pérenne, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté : ils seront à préconiser, si nécessaire, dans un second temps en utilisant la procédure de « mise en sécurité des immeubles - procédure ordinaire » (cf. fiche spécifique). - L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif. - Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. - L'arrêté est notifié au propriétaire tel que figuré au fichier immobilier, ou au syndic de copropriété (si les travaux ne concernent que les parties communes d'une copropriété). A défaut de pouvoir connaître l'adresse du propriétaire, l'affichage à la mairie et la façade de l'immeuble valent notification. - En procédure d'urgence, aucune astreinte ne peut être exigée. - Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement par un arrêté de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux. Dans le cas contraire, elle poursuit en procédure ordinaire (cf. fiche spécifique).

<p><u>Protection des occupants</u> L 521-1 à 4 du CCH</p>	<p>A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition. En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale, dont le loyer cesse d'être dû : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.</p>
<p><u>Travaux d'office</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti, l'autorité se doit de faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais. - Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). - Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales. - Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI). - L'autorité est dispensée d'obligation de publicité ou de mise en concurrence pour l'exécution d'office (notion d'urgence impérieuse valable si les délais d'action sont courts).
<p><u>Aides de l'Anah</u></p>	<p>Non éligible pour les travaux en procédure d'urgence.</p>
<p><u>Recouvrement des sommes engagées</u></p>	<p>L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du/des propriétaires (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe.</p>
<p><u>Références</u></p>	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L. 511-1 à 21.</p>
<p><u>Signalement auprès du PDLHI</u></p>	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p>



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME
SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE

FICHE PRATIQUE

Janvier 2021

Mise en sécurité des immeubles - procédure ordinaire

<p>Dans quel(s) cas ?</p> <p>L 511-2-1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)</p>	<p>A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril ordinaire » : les modifications figurent en gras dans la présente fiche.</p> <p><u>Un immeuble, un local ou une installation quelconque, en tout ou partie, présente un danger, au regard de sa solidité, pour la sécurité de ses occupants ou des tiers.</u></p> <p><i>Exemples : Affaissement d'une toiture, d'un balcon, d'un mur, effritement d'une façade, d'une cheminée, fissuration d'un mur.</i></p> <p><u>Attention</u> : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement de retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), mais cette police n'ouvre aucun droit spécifique pour les occupants.</p>
<p>Autorité compétente</p>	<p>Le maire au titre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles inscrits au CCH ou le président de l'EPCI si la compétence a été transférée (L5211-9-2 du CGCT).</p>
<p>Procédure (principales étapes)</p> <p>L 511-4 à 18 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none">- L'autorité compétente peut faire procéder à toute visite utile à l'évaluation des risques, notamment par les services compétents de la commune ou de l'EPCI, et constate les désordres et dangers dans son rapport.- L'autorité compétente sollicite l'avis (consultatif) de l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale).- L'autorité peut (facultatif) demander la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif, qui devra se prononcer dans les 24h suivant sa désignation.<ul style="list-style-type: none">→ Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité doit poursuivre en procédure d'urgence (cf. fiche spécifique : « mise en sécurité des immeubles - procédure d'urgence »).→ Si l'urgence n'est pas manifeste ou constatée par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert du tribunal l'autorité :<ul style="list-style-type: none">1°/ met en œuvre une procédure contradictoire préalable (courrier via LRAR au propriétaire l'informant des désordres/dangers, lui demandant de présenter ses observations sous un délai d'un mois minimum) ;2°/ prend un arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire prescrivant les mesures, travaux indispensables pour faire cesser le danger de façon pérenne (réparations définitives) dans un délai qu'elle fixe (1 mois minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus (<u>attention</u> : les travaux urgents destinés à mettre fin, de façon provisoire, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté en procédure ordinaire).- L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif.- L'arrêté peut prescrire la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation.- Lorsqu'aucun autre moyen technique ne permet d'écarter le danger ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.- L'arrêté est notifié au propriétaire tel que figuré au fichier immobilier, ou au syndic de copropriété (si les travaux ne concernent que les parties communes d'une copropriété). A défaut de pouvoir connaître l'adresse du propriétaire, l'affichage à la mairie et la façade de l'immeuble valent notification.- L'arrêté de mise en sécurité doit obligatoirement préciser : « <i>Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai</i>

fixé la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1000 € par jour de retard, est fixé par arrêté spécifique de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. »

- L'autorité constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce par arrêté la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, **d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.**

<p><u>Protection des occupants</u> L 521-1 à 4 du CCH</p>	<p>A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition. En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale, dont le loyer cesse d'être dû : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.</p>
<p><u>Travaux d'office</u></p>	<p>- En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti, l'autorité se doit de faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais. - Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). - Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales. - Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI).</p>
<p><u>Aides de l'Anah</u></p>	<p>Le propriétaire est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté. L'autorité se substituant au propriétaire défaillant est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté, mais uniquement si l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale.</p>
<p><u>Recouvrement des astreintes et des sommes engagées</u></p>	<p>Le recouvrement des astreintes est engagé par trimestre échu. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune si l'autorité est le maire, à l'EPCI si l'autorité est le président d'EPCI. La liquidation de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution, au frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité. L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du propriétaire (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe. La subvention de l'Anah est conservée même après recouvrement.</p>
<p><u>Références</u></p>	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L. 511-1 à 18.</p>
<p><u>Signalement auprès du PDLHI</u></p>	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p>

Mise en sécurité – procédure urgente

(Risques présentés par les murs, - bâtiments -édifices ne présentant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

....., le

Monsieur le Maire de

à

Monsieur (Madame)

Rue.....

70.....

Objet : Commune de
Mise en sécurité -procédure urgence

Monsieur,

Par la présente, je me permets de vous signaler l'état de risque immédiat que l'état du bâtiment fait peser sur la sécurité publique (ou celle des occupants), sis (descriptif précis si plusieurs bâtiments sur le même terrain) bâtiment situé, cadastréet adresse, dont vous êtes propriétaires (1).

En application des articles L 511-1 et suivants le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L 511-19 CCH :
« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. »
Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »

Compte tenu de l'état de ce bâtiment, je vous informe que j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure d'urgence au titre de mon pouvoir de police administrative spéciale en application de l'article L 511-19 du code de la construction et de l'habitation.

J'ai saisi le Président du Tribunal Administratif afin qu'il nomme un expert, qui dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examinera les bâtiments, dressera constat de l'état des bâtiments mitoyens et me proposera des mesures de nature à mettre fin au danger imminent, s'il le constate, conformément aux L 511-8 et L 511-9 CCH du code de la construction et de l'habitation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, manifeste, j'ordonnerai les mesure provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et, notamment...*si nécessaire l'évacuation de l'immeuble..*

Je vous prie d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de mes sentiments distinguées.

Monsieur le Maire de

Modèle de procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité

Nom de la commune, EPCI

Service

Affaire suivie par XXXX

Référence dossier :

PJ :

XXXXX, le XX XX XXXX

Lettre recommandée avec AR

Objet : Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité [ordinaire] (adresse immeuble)

Madame, Monsieur,

Mes services ont réalisé une visite le [date de la visite] dans [le type de local/installation/immeuble] situé [localisation précise du local/appartement/partie communes] sis [adresse complète du lieu concerné], dont vous êtes le [propriétaire/titulaire de droits réels immobiliers/syndic/bailleur/exploitant/].

Il a été constaté et mentionné dans un rapport de visite les éléments suivants :

Citer les désordres

Ce(s) rapport(s)/constat(s) établis par mes services, [sont joint(s) à la présente lettre /ou mis à disposition sur place à la mairie/EPCI, ou envoyé par mail, ou téléchargeable au lien suivant...].

Aussi, en vertu de mes pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat, et conformément aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous informe que j'engage, par la présente, la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, aux fins de mettre durablement terme à tout risque lié à l'état de votre immeuble.

Aux fins de remédier aux désordres identifiés, il apparaît nécessaire, a minima, qu'il soit procédé, dans le respect des règles de l'Art et des réglementations de voirie et d'urbanisme, à la réalisation des mesures suivantes :

- **[Réparations**
- **Mesures d'hébergement/relogement définitif**
- **Empêcher l'accès à l'immeuble**
- **Démolition de l'immeuble...]**

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître par écrit, dans un délai de **/1 mois minimum, 2 en copro/à compter de la réception de la présente**, vos / les observations, intentions et délais d'interventions / du / des co/propriétaire(s) / concernant la mise en œuvre des travaux de réparation nécessaires.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à : XXXXX

ou par voie électronique à : XXXXXXXX

[Dans le cas où les désordres ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété :

« Selon l'article L 511-10 du code de construction et de l'habitation, en votre qualité de syndic, vous êtes tenu de transmettre immédiatement cette mise en observation au syndicat des copropriétaires »].

Passé ce délai, sans garantie de / votre / la part du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires / quant à la réalisation des travaux nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverais dans l'obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité qui contiendra une injonction de réaliser lesdits travaux dans un délai contraint.

Si propriétaire bailleur : Cet arrêté aura également pour conséquence de suspendre les loyers dus par le locataire à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté et jusqu'au premier jour du mois suivant sa mainlevée.

Cet arrêté pourra, le cas échéant, être assorti d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser votre bien ; *si propriétaire bailleur : ce qui ouvrira l'application du régime de protection des occupants prévu aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.*

Je tiens également à vous informer que la non-réalisation par le propriétaire des mesures prescrites par arrêté de mise en sécurité peut l'exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un tel manquement constitue également une infraction qui pourra être portée à la connaissance de monsieur le Procureur général de la République par transmission d'un procès-verbal et pourrait faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, cet arrêté pourra faire l'objet d'une inscription au fichier immobilier, / à vos frais / aux frais du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires /, d'un privilège spécial immobilier destiné à garantir la créance de la *commune /ECPI* si, du fait de / son / leur / votre inaction, elle doit faire réaliser les travaux d'office.

Pour toute demande ou question relative à cette procédure, vous pouvez joindre XXXX, aux coordonnées portées en tête de ce courrier.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, *Madame, Monsieur*, l'expression de mes sentiments distingués.

Lettre d'information faisant suite au courrier de lancement de la procédure contradictoire dans le cadre de la période transitoire liée à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

Arrêtés mise en sécurité

Maire
Président EPCI

Lettre recommandée avec AR

Monsieur ou Madame,

Vous avez été destinataire d'un courrier de lancement de la procédure contradictoire en date du xx/xx/xx, notifié le xx/xx/xx, vous informant des conclusions de la visite réalisée le xx/xx/xx dans *votre/les local/appartement/parties communes* dans l'immeuble sis *adresse complète du lieu concerné*, dont vous êtes le *propriétaire/syndic représentant le syndicat des copropriétaires/exploitant*

Ce courrier précisait les points suivants *ou mettait en évidence les désordres suivants*

-
-

Je vous informe que la procédure contradictoire engagée préalablement au 1^{er} janvier 2021 en application des articles [L.511-2, L.129-2], [R.511-1 et s. /R. 129-1 et suivants] du Code de la construction et de l'habitation (CCH) demeure valable au regard de l'article 7 du décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

Je vous rappelle que la phase contradictoire se termine le xx/xx/2021.

Je tiens à vous préciser qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, les nouvelles dispositions du livre V du CCH s'appliquent. Les nouveaux articles L.511-1 et suivants et R.511-1 et suivants du CCH se substituent aux articles ci-dessus

A ce stade de la procédure, il n'y a pas de modifications substantielles apportées par les nouvelles dispositions.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, *Monsieur, Madame*, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

P/le maire/le président de l'EPCI

Nom du signataire

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n’offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d’EPCI de ***

Vu le code de la construction et de l’habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 [*uniquement en cas de demande de nomination d’un expert par le tribunal administratif*] ;

VU [le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de *** en date du ***] **ou** [vu le rapport des services municipaux ou intercommunaux en date du ***], **ou** [tout autre rapport mettant en évidence un danger imminent manifeste réalisé sur place par *** le ***] concluant à l’urgence de la situation et à la nécessité d’appliquer la procédure prévue à l’article L. 511-19 du code de la construction et de l’habitation ;

CONSIDERANT qu’il ressort du rapport susvisé que (*désordres constatés*) ;

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers (*préciser la nature et la gravité des risques*)

CONSIDERANT qu’il ressort de ce rapport qu’il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (*noms, prénoms*), domicilié à *** ou résidant à *** (*adresse*), né le ***, état civil, propriétaire de l’immeuble sis à *** (*adresse complétée*) - *** (références cadastrales) – situé à *** (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à *** (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (*gérant en SCI*), adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l’immeuble en copropriété, situé à *** (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*), né le *** à ***, état civil,

Est/sont mis en demeure d'effectuer, sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire*), dans un délai de (*pas de délai minimum*)

- Lister les mesures provisoires : sécurisation, réparations...

NB : Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la démolition peut être prescrite. Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 : (selon le cas)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [*préciser la réponse*]

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 : (selon le cas)

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le *** (*date à préciser/ courte s'agissant d'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence*).

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune/EPCI, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne et complétée réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à *, le*****

Le Maire/le Président de l'EPCI

Nota bene : Il ne peut y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n’offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d’EPCI de ***

Vu le code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 [uniquement en cas d’inscription de privilège au stade de l’arrêté de mise en sécurité, pour les coûts d’hébergement /relogement et/ou de démolition] ;

Vu le code de la construction et de l’habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 [uniquement en cas de demande de nomination d’un expert par le tribunal administratif] ;

Vu l’avis de l’architecte des bâtiments de France en date du *** [uniquement si le bâtiment remplit l’un des critères de l’article R. 511-4 du code de la construction et de l’habitation] ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport (de l’expert ou du maire) en date du *** constatant les désordres suivants dans l’immeuble (*bâtiment, édifice, partie précisée*) *** situé **** (*adresse précise, parcelle*) :

[*bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l’arrêté*] :

.....
Vu le courrier du *** lançant la procédure contradictoire adressé à (*M/Mme nom, prénom du propriétaire, de la SCI, société, exploitant, syndicat de copropriétaires lorsque les parties communes sont concernées,*) lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations avant le *** (dans un délai minimum d’un mois ou de deux mois pour le syndicat des copropriétaires) ;

Vu l’absence de réponse ou la réponse en date du *** et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDERANT qu’en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d’engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité *des occupants et /ou des tiers soit sauvegardée* ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (*noms, prénoms*), domicilié à *** ou résidant à *** (*adresse*), propriétaire de l’immeuble sis à *** (*adresse complétée*) - *** (références cadastrales) – situé à *** (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à *** (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (*gérant en SCI*), adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*),

Est/sont mis en demeure d'effectuer :

- les travaux de réparation, de démolition et (le cas échéant) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé, dans un délai de *** (ne peut être inférieur à un mois), à compter de la notification du présent arrêté ;
- (le cas échéant) de faire procéder à l'évacuation de l'immeuble.

ARTICLE 2 : Le cas échéant

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du ***).

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer [l'hébergement ou le relogement] des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'elle a faite aux occupants, avant le : *** (*date à préciser*)

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 3 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : *[en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté]*

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d'EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

ARTICLE 7 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'identité ou l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à ***, le***

Le Maire/Président EPCI