

CONSEIL SUPERIEUR D'HYGIENE PUBLIQUE DE FRANCE

SECTION MILIEUX DE VIE

Séance du 11 septembre 2003

AVIS

relatif aux conditions d'application de l'article L. 1331-24 du code de la santé publique concernant la sur-occupation de locaux.

Le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, section des milieux de vie :

- réuni le 15 mai et 11 septembre 2003 ;
- saisi par le Ministre chargé de la santé d'une demande d'avis du Conseil Départemental d'Hygiène de Seine-Saint-Denis dans sa séance du 5 juillet 2001 concernant les conditions d'application de l'article L. 1331-24 du code de la santé publique relatif aux situations de sur-occupation ;
- considérant qu'en matière de sur-occupation, les modalités d'application de l'article L. 1331-24 (loi n° 70-612 du 10 juillet 1970) précisées par la circulaire du 27 août 1971 indiquent qu' « il ne suffit pas que le peuplement du logement dépasse les normes pour que la procédure prévue à l'article L. 43-1 (remplacé maintenant par l'article L. 1331-24) doive être mise en œuvre . Il y a lieu d'apprécier le caractère **abusif** de l'occupation et le **danger** qu'elle présente » ;
- après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré,

Emet l'avis suivant :

L'application des mesures prévues à l'article L. 1331-24 (anciennement L. 43-1) du code de la santé publique doit s'appuyer sur l'analyse de la nature de la sur-occupation . Pour conduire cette analyse, il convient de distinguer :

a) L'évaluation du surpeuplement au regard des références et seuils minimaux actualisés dans ce domaine, soit : 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire.

b) L'appréciation du caractère abusif de l'occupation :

Si le propriétaire a loué sciemment un logement en sur-occupation, il convient alors d'appliquer avec rigueur l'article L. 1331-24.

Dans l'hypothèse où les conditions initiales de location étaient satisfaisantes et où le surpeuplement provient d'un accroissement du nombre des occupants postérieur

à la mise en location, il sera difficile de mettre en évidence la responsabilité du propriétaire. Deux situations sont alors possibles :

- => l'accroissement du nombre des occupants est dû à la naissance d'enfants ; l'intervention des services sociaux départementaux ou communaux est alors la plus appropriée pour veiller à la prise en compte, dans la gestion des attributions de logements sociaux, de la demande, par la famille, d'un logement plus grand,
- => l'accroissement du nombre des occupants est dû à l'arrivée d'autres personnes ; il convient alors de déterminer :
 - o si la situation s'est développée à l'insu du propriétaire :
 - o ou si les conditions de location (habitat dégradé loué à des niveaux élevés de loyer, détournement des aides à la personne pour des pratiques voisines de l'usure) induisaient ce type d'évolution de la situation.

Pour ces situations, il n'y a lieu d'appliquer l'article L. 1331.24 que dans les cas où il s'avèrerait que le propriétaire connaissait (voire organisait) l'état de surpeuplement de son logement et l'utilisait à son profit, notamment en pratiquant des niveaux de location anormalement élevés.

c) L'évaluation des risques pour la santé des occupants identifiés lors de la visite des locaux ; il faudra, en particulier, déterminer si l'état d'insalubrité des locaux justifie l'application des articles L. 1331-26 à L. 1331-31 du code de la santé publique dont la mise en œuvre sera alors plus appropriée que celle de l'article L. 1331-24.

Cet avis ne peut être diffusé que dans sa totalité, sans suppression, ni ajout.