

Thème: HABITAT

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

I. Les textes de référence :

- Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle)
- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)
- **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**
Accessible en PDF sur le site de préfecture : <http://www.doubs.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Environnement/Reglement-sanitaire-departemental>
- **Code de la santé publique**
- **Article L. 1311-4**
- **Articles L. 1331-1 à L. 1331-31** (Salubrité des immeubles et des agglomérations)
- **Articles L. 1334-1 à L. 1334-12** (Lutte contre la présence de plomb)
- **Articles L. 1334-12-1 à L. 1334-17** (Lutte contre la présence d'amiante)
- **Article L. 1337-4** (Dispositions pénales)
- **Articles R. 1331-1 à R. 1331-3** (Saisine de l'AFSSET et Salubrité des immeubles et des agglomérations)
- **Articles R. 1331-4 à R. 1331-11** (Salubrité des immeubles et des agglomérations)
- **Code de l'environnement**
 - o **Articles L. 123-1 à L. 123-2** (Champ d'application et objet de l'enquête publique - partie législative)
- **Articles L. 123-3 à L. 123-19** (Procédure et déroulement de l'enquête publique - Partie législative)
- **Article L. 126-1** (Déclaration de projet)
- **Code général des collectivités territoriales**
- **Articles L. 2243-1 à L. 2243-4** (Déclaration de parcelle en état d'abandon)
- **Articles R. 3232-1 à R. 3232-1-4** (Aide à l'équipement rural)
- **Code de la construction et de l'habitation**
- **Articles L. 111-1 à 111-3**
- **Article L. 111-6-1**
- **Articles L. 129-1 à L. 129-7** (Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation)
- **Articles L. 133-7 à L. 133-9** (Lutte contre la mэрule)
- **Article L. 252-1**
- **Articles L. 271-4 à L. 271-6** (Dossier de diagnostic technique)
- **Article L. 301-5-1-1**
- **Article L. 366-1** (Organismes d'information sur le logement)
- **Articles L. 511-1 à L. 511-6** (Bâtiments menaçant ruine)
- **Articles L. 521-1 à L. 521-4** (Relogement des occupants)
- **Articles L. 522-1 à L. 522-2** (Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires)
- **Article L. 541-1 à L. 541-6** (Solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux)
- **Articles L. 542-1 à L. 542-4** (Meubles des occupants évacués dont le logement a fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter)
- **Articles L. 543-1 à L. 543-2** (Procédures applicables aux propriétaires défaillants)
- **Articles L. 615-6 à L. 615-8** (Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement - Mesures de sauvegarde)
- **Articles R. 111-1-1 à R. 111-17** (Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation)
- **Articles R. 129-1 à R. 129-11** (Dispositions générales pour la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation)
- **Articles R. 271-1 à R. 271-5** (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique)

- **Articles R. 366-1 à R. 366-4** (Association nationale pour l'information sur le logement)
- **Articles R. 511-1 à R. 511-12** (Bâtiments menaçant ruine). Toutefois, pour l'application de l'article R111-2, il convient de se rapporter au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment l'article 4.
*"Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant **soit** une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, **soit** un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes."*
- **Articles R. 521-1 à R. 521-7** (Bâtiments insalubres - Relogement des habitants)
- **Articles D. 522-1 à R. 522-7** (Bâtiments insalubres - Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux)
- **Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**
- **Article L. 1**
- **Articles L. 110-1 à L. 112-1** (Enquête publique)
- **Articles L. 121-1 à L. 122-7** (Déclaration de l'utilité publique)
- **Articles L. 131-1 à L. 132-4** (Identification des propriétaires et détermination des parcelles)
- **Articles L. 511-1 à L. 511-9** (Expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine)
- **Articles R. 112-1 à R. 112-27** (Déroulement de l'enquête)
- **Articles R. 121-1 à R. 122-8** (Déclaration de l'utilité publique)
- **Articles R. 131-1 à R. 132-4** (Identification des propriétaires et détermination des parcelles)
- **Articles R. 511-1 à R. 511-3** (Expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine)
- **Code de justice administrative**
- **Article R. 556-1** (Le référé en matière de bâtiments menaçant ruine et de sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation)
- **Code de la sécurité sociale**
- **Article L. 542-2**
- **Article L. 542-6**
- **Article L. 553-4**
- **Article L. 831-3**
- **Article L. 831-7**
- **Article L. 835-2**
- **Article D. 542-14**
- **Article D. 542-15**
- **Article R. 831-13**
- **Article R. 831-13-1**

Cette liste n'est pas exhaustive et sera probablement modifiée en fin d'année en raison de la publication annoncée d'ordonnances de simplification.

II. Dispositif

La notion d'habitat indigne ou dégradé est consacrée dans la Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle). Sa définition figure, depuis la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), à l'article 1-1 de la Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : **« Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »**

Cette définition, regroupe des formes de mal logement diverses et variées, qui frappent souvent les plus démunis. Ce phénomène est diffus et semble toucher tous les parcs de logements, des zones urbaines aux secteurs ruraux.

A titre d'exemples, constituent des logements indignes les logements présentant les désordres suivants :

- éclairage naturel insuffisant, absence de chauffage (non-décence du logement)
- traces d'humidité, absence de locaux sanitaires (manquements au Règlement Sanitaire Départemental)
- tout désordre ou ensemble de désordres présentant un risque pour la santé des occupants : appareil de chauffage défectueux, installation électrique vétuste, absence de garde-corps, etc (insalubrité)
- bâtiment menaçant de s'effondrer, problème de structure, etc (péril)

Dans le Doubs, les situations d'habitat dégradé qui nécessitent un traitement partagé font l'objet d'une étude et d'un suivi par la commission technique départementale de lutte contre l'habitat dégradé. Animée par la Caisse d'Allocations Familiales, elle regroupe différents partenaires ayant des compétences administratives, techniques, sociales et juridiques (services de l'État, du Département, Agence Régionale de Santé, services et bureau d'hygiène, Mutualité Sociale Agricole, associations œuvrant dans le logement et opérateurs techniques).

Son objectif est d'améliorer les conditions de vie des occupants. Aussi, elle traite exclusivement des logements occupés.

La commission intervient sur sollicitation de différents partenaires (travailleur social, maire, etc) qui signalent un habitat dégradé par le biais d'une fiche de repérage, fiche qui doit être systématiquement complétée (téléchargeable sur le site internet de la Préfecture). La commission réalise une pré-qualification du logement, détermine la procédure à mettre en œuvre et assure le suivi.

Au préalable, l'occupant, s'il est locataire, doit signaler la situation par le biais d'une lettre recommandée avec accusé de réception à son propriétaire en listant les problèmes relevés. Si la réponse du propriétaire est insatisfaisante, la commission peut alors être saisie.

La commission suit le plan d'action puis clôture les dossiers quand :

- les travaux indispensables sont réalisés,
- en l'absence de travaux : au départ de l'occupant avec un suivi possible du logement par le maire,
- en cas de refus des travaux par le locataire et sous réserve de l'absence de problèmes de sécurité,
- si le propriétaire occupant fournit une attestation spécifiant qu'il ne veut pas s'engager dans des travaux et sous réserve de l'absence de problèmes de sécurité.

Quel est le rôle des maires ?

Les maires assurent un rôle essentiel tant dans le signalement d'habitats dégradés que dans le traitement et le suivi des situations qui en relèvent.

Signalement d'habitat dégradé : les maires ayant connaissance sur leur commune de personnes vivant dans des logements dégradés doivent soit intervenir en direct pour remédier aux désordres, soit signaler la situation à la commission technique départementale (selon la procédure décrite ci-dessus) qui pourra les accompagner dans les différentes procédures à mettre en œuvre.

Traitement de l'habitat dégradé : les maires interviennent au regard de leurs pouvoirs de police, que les désordres relèvent de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou de cas plus graves d'habitats dangereux type péril. Ils doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier aux désordres, en lien avec la commission technique de lutte contre l'habitat dégradé.

En cas de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental :

- à la demande de la commission, le maire doit visiter le logement pour constater les désordres,
- il met ensuite en demeure le propriétaire de réaliser les travaux dans un délai fixé et adapté,
- passé ce délai, il va vérifier sur place la réalisation des travaux,
- en cas de travaux non réalisés dans les délais, il rédige et transmet un procès-verbal au Procureur de la République, et informe l'occupant des démarches et des constats réalisés.

En cas de péril :

- Le maire, ou le président de l'EPCI selon la compétence (*voir fiche sur les transferts de compétence*), engage les procédures de péril (ordinaire et/ou imminent) pour les logements menaçant ruine. Il peut solliciter le soutien technique des services de la Direction Départementale des Territoires pour la rédaction de l'arrêté et son suivi.

Afin de faciliter la mise en œuvre des procédures, des modèles de documents sont mis à disposition des maires sur le site de la Préfecture (<http://doubs.gouv.fr>) :

- fiche de repérage,
- courriers au locataire et/ou au propriétaire,

- grille de constat des manquements au Règlement Sanitaire Départemental,
- courrier de mise en demeure du propriétaire,
- arrêté municipal de mise en demeure du propriétaire et lettre de notification,
- procès-verbal et courrier de transmission au Procureur,
- courrier au locataire pour possible action au civil,
- courriers et arrêtés dans le cadre des procédures de péril, etc.

Ces documents peuvent également être communiqués par la Caisse d'Allocations Familiales, l'Agence Régionale de Santé et la Direction Départementale des Territoires dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous.

Sur des situations complexes (notamment la sortie d'insalubrité), le maire est associé au travail partenarial afin d'élaborer et coordonner une stratégie commune au bénéfice des occupants du logement concerné (réunion en mairie, etc).

La commission technique départementale ne suivant que les logements occupés, elle peut demander au maire, en cas de départ de l'occupant, d'assurer le suivi du logement. En cas de réoccupation du logement sans réalisation préalable de travaux, le maire devra en informer la commission technique.

III. Les contacts

- Caisse d'Allocations Familiales du Doubs : familles.cafdoubs@caf.fr / Secrétariat Action sociale : 03.81.47.57.31.
- Agence Régionale de Santé : Arrondissement de Montbéliard : 03.84.58.82.18. / arrondissements de Besançon et Pontarlier : 03.81.65.58.69.
- Direction Départementale des Territoires : ddt-lutte-exclusion@doubs.gouv.fr / 03.81.65.62.51.