

## **RAPPEL DES DIFFERENTS MODES d'ACTION PUBLIQUE POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT VETUSTE**

Quatre modes opératoires différents intéressent l'amélioration de l'habitat privé vétuste, qui concourent à des objectifs communs, mais qui doivent être distingués, car les bases et les effets juridiques, les processus de déclenchement et les modes opératoires sont spécifiques et ne doivent pas être confondus :

- le premier est celui de la loi – code civil, lois bailleurs/locataires
- le second recouvre les moyens de police administrative
- le troisième est celui des financements et des actions incitatives
- le quatrième relève du mécanisme des opérations d'aménagement foncier

## **UN PROGRAMME NATIONAL de LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

### **QU'APPELLE-T-ON HABITAT INDIGNE ?**

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Cette notion recouvre toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et préfets, selon la nature des désordres. Sont donc visés :

-les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage. Cela vise notamment les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes ou cabanons...). La référence à des « installations », également impropres par nature à l'habitation, a été ajoutée pour couvrir explicitement des situations où les locaux concernés ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune) ;

-les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou sécurité. Sont inclus comme indignes tous les logements situés dans un bâtiment présentant des désordres exposant à de tels risques du fait de l'état d'éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état.

Dans de telles situations s'appliquent également les différents pouvoirs de police des maires et préfets.

Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas à la fois d'une salle d'eau, de toilettes intérieures, et d'un chauffage central, ni les logements vétustes – notion qui renvoie à l'entretien - ni les logements non "décentes" au sens de la loi du 13 décembre 2000 ("solidarité et renouvellement urbains", dite "SRU ") et de son décret d'application du 30 janvier 2002.

Il faut, en effet, bien distinguer les différents modes d'action publique pour lutter contre l'habitat vétuste.