



RÉSEAU TECHNIQUE RÉGIONAL PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

LA LETTRE DU RESEAU N°4 - MAI 2007

JOURNÉE DU 23 NOVEMBRE 2006 - PRÉFECTURE DE RÉGION - MARSEILLE «L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE»

Monsieur Jean-Paul Bonnetain, secrétaire général aux affaires régionales, représentant Monsieur le Préfet de région Christian FREMONT, remercie les participants, intervenants et organisateurs de cette journée, pour leur engagement et leur mobilisation sur un sujet aussi difficile que celui de l'habitat indigne. Il rappelle que, malgré l'engagement des acteurs du logement et de l'habitat, les objectifs ne sont pas encore atteints et que la demande de logements de qualité est encore loin d'être satisfaite.

Au cours de cette journée, des informations seront diffusées sur l'ensemble du dispositif juridique qui s'est mis en place depuis l'année 2000 permettant ainsi d'encadrer l'action plus efficacement que par le passé. Cependant, si ces nouvelles dispositions constituent aujourd'hui un ensemble performant et efficace, il reste nécessaire de combler l'écart qui existe encore entre les textes et leur mise en pratique. Le réseau régional PACA et son action consacrée à la lutte contre l'habitat indigne, constitue un espace de travail qui permet justement de confronter les dispositifs nationaux à la réalité.

Monsieur Remi Sibertin-Blanc, Chargé de mission «habitat indigne» à la DDE du Var, rappelle que le Réseau technique régional PACA de lutte contre l'habitat indigne, organisateur de cette journée(*), est constitué d'institutions et d'organismes professionnels ainsi que d'associations intervenant dans le secteur de l'habitat et du logement. Il remercie en son nom : le CNFPT Paca, qui constitue un relais territorial essentiel en matière de formation pour lutter contre l'habitat indigne, démontrant ainsi le signe de l'engagement des collectivités, ainsi que le Centre interrégional de formation professionnelle de l'Équipement (CIFP d'Aix-en-Provence), et la Délégation interdépartementale à la formation (DIF), rattachée à la préfecture de région, sans qui cette journée n'aurait pu se dérouler.

En ouverture de la journée, Nancy BOUCHE, Présidente du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, présente l'architecture des textes actuels. La journée est découpée en deux temps : le premier thème porte sur les polices et le second thème sur le logement décent et le droit des occupants. A chaque fois, des expériences de mise en pratique des textes sont présentées. Les interventions ont été enregistrées et restituées sous forme de synthèse dans «la présente Lettre du Réseau».



Marseille, Préfecture de région, de gauche à droite : Christelle Bonnans, DDASS du Var - Véronique Harivel, SIHS de Fréjus-Saint-Raphaël - Nancy Bouché, présidente du pôle national de lutte contre l'habitat - Thierry Moalliac, directeur de l'ADIL 13 - Hélène Le Gall, directrice adjointe de l'ADIL 13 - Chantal Biard, ville de Toulon

■ ENJEUX ET ARCHITECTURE DU NOUVEAU DISPOSITIF JURIDIQUE

Nancy BOUCHE, Présidente du pôle national de lutte contre l'habitat indigne (LHI), Inspectrice générale de l'équipement, présente un panorama des novations apportées par l'ordonnance et la loi ENL du 13 juillet 2006.

Afin d'insérer la lutte contre l'habitat indigne dans les politiques publiques, la loi ENL a :

- rendu obligatoire l'élaboration d'un **PLH** pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat, et le repérage et l'action contre l'habitat indigne doivent y être prévus.

- prévu qu'un volet «habitat indigne» soit identifié dans les **PDALPD** comprenant repérage et plan d'action, accompagné d'un observatoire nominatif des logements indignes et non décents et des locaux impropres à l'habitation.

Le **Plan départemental de l'habitat**, quant à lui, est dédié à la cohérence départementale des différentes politiques locales de l'habitat dans un département.

En matière de traitement de l'insalubrité, plusieurs dispositions relatives à l'urgence ont été introduites, ainsi que des dispositions pour faciliter les travaux d'office. La loi a défini la notion d'insalubrité irrémédiable, pour sécuriser les procédures, mais aussi pour renforcer les obligations des propriétaires, en matière de travaux de sortie d'insalubrité, et favoriser, ainsi, le maintien dans les lieux des occupants. Dans le domaine des «immeubles menaçant ruine», les champs respectifs de l'arrêté de péril imminent et de péril ordinaire ont été clarifiés ; l'arrêté de péril «ordinaire» du maire devient exécutoire de plein droit, sans homologation de l'arrêté par le juge et le maire peut procéder aux travaux d'office sans autorisation d'un juge. En matière de péril imminent, l'expert est désigné par le juge des référés administratifs.

Concernant les immeubles collectifs d'habitation, le maire peut, selon une procédure identique à celle du péril, prescrire par arrêté la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements communs dans un délai imparti sous peine d'exécution d'office. Les procédures imminentes et ordinaires ont été strictement alignées sur celles du péril.

Enfin, dans les trois procédures (insalubrité, péril, équipements communs) l'autorité publique pourra ne se substituer, sur le plan financier, qu'aux seuls propriétaires défaillants dans une copropriété où des travaux auront été prescrits et non exécutés malgré le vote de l'assemblée générale, du fait de la défaillance de certains copropriétaires.

Pour faciliter les travaux d'office, le code des marchés publics a prévu des dispositions particulières (art 35, II, 1 du nouveau code des marchés).

Concernant l'expropriation des immeubles définitivement interdits à l'habitation, le champ de la loi Vivien a été étendu aux immeubles d'habitation sous arrêté de péril et dont la démolition a été ordonnée ou l'interdiction définitive d'habiter prononcée.

En matière de droit des occupants, plusieurs dispositions ont été précisées pour faciliter les conditions d'hébergement et de relogement et mettre fin à certaines ambiguïtés. L'interdiction de louer pour quelque usage que ce soit des locaux vacants sous arrêté de péril ou d'insalubrité a été confirmée. Le montant de l'indemnité due par le propriétaire défaillant a été relevé et la possibilité d'assurer un relogement provisoire pour les organismes HLM a été rendue possible.

Par ailleurs, les droits des occupants ont été renforcés : le bail est suspendu dès la notification de la mesure de police et jusqu'à la réalisation des travaux prescrits ou à la limite de l'interdiction définitive d'habiter ; la suspension du bail et du loyer est valable pour les hôtels meublés soumis à des prescriptions de sécurité par arrêté du maire suite à l'avis de la commission de sécurité. Enfin, il est impossible d'expulser des occupants du seul fait qu'ils restent dans des logements définitivement interdits à l'habitation, si aucune offre de logement ne leur a été proposée.

■ L'ACTION PUBLIQUE DES POLICES

Thierry MOALLIC, Directeur de l'ADIL des Bouches du Rhône, présente la réglementation relative aux polices du Maire et du Préfet en matière de péril et d'insalubrité. Il rappelle que le maire est l'autorité compétente en matière de police générale dans le cadre de la salubrité publique et que le préfet assure la police spéciale en matière sanitaire. Aux côtés du maire et du préfet, d'autres instances peuvent intervenir comme le service communal d'hygiène et de santé (SCHS), le Conseil départemental de l'environnement et des risques technologiques (CODERST).

Dans le cadre de leur pouvoir de police, Maire et Préfet prennent des arrêtés, rappellent aux administrés leurs obligations en matière légale et réglementaire, et prescrivent les mesures utiles à la disparition des causes d'insalubrité.

La police spéciale du préfet et la police générale du maire ne sont pas contradictoires, mais complémentaires. S'agissant du maire, ce dernier dispose de pouvoirs généraux de police et fait à ce titre respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et prescrit des travaux prévus par celui-ci. Le maire jouit également de pouvoirs de police d'urgence qu'il peut utiliser dans certaines circonstances quand le préfet n'agit pas. Si le maire n'agit pas suite à une plainte émanant d'un particulier, il peut engager sa responsabilité pénale et celle de la commune.

Par rapport au pouvoir de police spécial du Préfet, l'usage du pouvoir de police générale du maire ne confère pas, de plein droit, le pouvoir d'exécution d'office des arrêtés (exemple : travaux d'office), ni le régime protecteur des occupants résultant des procédures de police spéciale du Préfet (suspension du loyer et poursuite du bail notamment). D'où l'intérêt de privilégier les procédures de police spéciale (Code de la santé publique/CSP ou Code de la construction et de l'habitation/CCH) en complément de la police générale ou de manière autonome lorsque leurs conditions d'application sont réunies.

La police spéciale du préfet est mise en œuvre dans le cadre des procédures définies dans le code de la santé publique. Il existe une procédure de droit commun qui concerne les immeubles et les îlots insalubres. A côté de cette police de droit commun, d'autres procédures existent qui sont relatives à la lutte contre les «marchands de sommeil» (locaux impropres à l'habitation, surpeuplement, locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite).

Hélène LE GALL, Directrice adjointe de l'ADIL des Bouches du Rhône, décrit la procédure de droit commun en matière d'immeubles et de locaux insalubres relevant des pouvoirs du préfet. Cette procédure est amorcée par le rapport du directeur de la DDASS ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé. S'il fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet peut mettre en œuvre la procédure d'urgence introduite dans le Code de la santé publique par l'ordonnance du 15 décembre 2005 : il met en demeure le propriétaire de réaliser des travaux urgents et le cas échéant les fait exécuter d'office.

Le préfet, saisi du rapport motivé, invite la CODERST à donner son avis sous deux mois sur la réalité et les causes de l'insalubrité ainsi que sur les mesures pour y remédier. Le préfet doit aviser les propriétaires, ayants droits, titulaires de droits réels sur l'immeuble, et les occupants au moins 30 jours à l'avance, de la tenue de la réunion de la commission.

Sur avis conforme de la commission, le préfet va prendre un arrêté d'insalubrité - réparable ou irrémédiable (lorsqu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction). En cas d'insalubrité irrémédiable, l'arrêté va préciser une interdiction définitive d'habiter et d'occuper les lieux.

En cas d'insalubrité réparable, l'arrêté prévoit les travaux à réaliser et leur délai d'exécution. Lorsque le propriétaire ne réalise pas les mesures prescrites, elles sont réalisées d'office, aux frais du propriétaire, par le maire (autorité administrative compétente) ou, à défaut, par le préfet. Les frais et les créances avancés par la commune qui n'ont pu être recouvrées sont mis à la charge de l'Etat.

■ ANALYSE DE PRATIQUES

LA PROCÉDURE DE PÉRIL

Chantal BIARD, Ville de Toulon, pose plusieurs questions à Nancy BOUCHE. Dans le courrier informant le propriétaire d'un péril imminent faut-il apporter des preuves ? Qu'en est-il de la procédure de référé contradictoire dans le cadre de la notification par le tribunal de l'ordonnance de désignation de l'expert ? Le péril imminent requiert-il la même phase de concertation que le péril ordinaire ? La procédure contradictoire pour la désignation de l'expert est inadaptée aux délais en matière de péril imminent ; qu'est-il envisagé pour y remédier ? Le FARU s'appliquera-t-il au murage dans le cadre des arrêtés de périls ordinaires et imminents ? L'indivision est-elle considérée comme une particularité ou bien comme un propriétaire unique ? A quel moment est-il souhaitable de prévenir le propriétaire d'une possible interdiction d'habiter ? N'est-il pas souhaitable de le prévenir dès la procédure de concertation ? Si le propriétaire se dit disposé à effectuer les travaux, faut-il suspendre ou poursuivre la procédure ? La responsabilité du maire est-elle couverte pendant l'intervalle de temps ? Si les travaux ne sont pas réalisés, avons-nous obligation de mettre en demeure le propriétaire y compris si le péril est non-imminent ? Quelle est la forme de cette décision motivée en matière de travaux d'office ? Dans quel délai le maire doit-il réaliser les travaux d'office ? Pourquoi le maire ne peut-il pas se substituer à la totalité de la copropriété ? Une simplification des procédures de l'ANAH est-elle prévue ?

(*La préparation de la journée a été assurée par les partenaires du «Réseau technique régional PACA de lutte contre l'habitat indigne»

- Délégation interdépartementale à la formation (préfecture de région PACA).
- Centre National de la Fonction Publique Territoriale, délégation régionale PACA.
- Centre Interrégional de Formation Professionnelle d'Aix-en-Provence.
- Centre de Ressources pour la Politique de la Ville PACA.
- Association Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône.
- Direction départementale de l'équipement du Var.
- Direction départementale de l'action sanitaire et santé des Bouches-du-Rhône.
- Direction régionale de l'équipement PACA.
- Centre d'études techniques de l'équipement Méditerranée.

Nancy BOUCHE indique que le propriétaire peut être averti d'un péril imminent par courrier recommandé, fax, ou affichage ou même appel téléphonique (il est cependant important de pouvoir prouver que l'on a averti le propriétaire). Aucun formalisme n'est exigé et le Conseil d'Etat a même reconnu la validité d'un avertissement du propriétaire fait alors même que le juge avait déjà été saisi pour désignation de l'expert.

Le péril imminent ne requiert pas la même phase de concertation que le péril ordinaire, justement du fait de l'urgence et c'est l'expert désigné par le juge qui qualifie le péril, ce qui lie le maire. Par ailleurs, le référé administratif a été aménagé aux fins de la désignation de l'expert et ne doit pas ressortir d'une procédure contradictoire.

La responsabilité du maire ne peut être engagée pendant des périodes de concertation dans la mesure où il peut prouver qu'il a fait toute diligence; et s'il y a danger imminent, il peut toujours recourir à l'arrêté de péril imminent.

Concernant les notifications en matière de propriété, il convient de se référer au fichier immobilier. En cas de doutes sur les indivis, il est préférable de procéder par voie d'affichage et de publicité collective.

Les visites contradictoires sont organisées tout à fait librement par les collectivités; elles ne sont pas prévues par le décret.

Concernant les travaux à engager par la commune, en cas de carence du propriétaire, il y a bien une obligation de faire et la défaillance de la commune engage sa responsabilité; cependant, afin de laisser un temps à la concertation ou aux procédures (copropriétés) le décret n'a pas voulu imposer de délais. Par décision motivée, le maire constate ou non la réalisation des travaux et met en demeure le propriétaire d'y procéder, avant l'exécution d'office. Cette décision se traduit par une notification au propriétaire sous forme de courrier recommandé (ou sous forme d'arrêté).

Le maire ne peut pas se substituer financièrement à la totalité des copropriétaires défaillants selon la procédure de substitution financière instituée, car cela reviendrait à détourner le code des marchés publics et à créer un effet d'aubaine pour tous les copropriétaires indélicats: dans le cas d'une défaillance totale de la copropriété, il faut procéder aux travaux d'office sous maîtrise d'ouvrage publique.

Le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) peut tout à fait s'appliquer au murage dans le cadre des arrêtés de périls ordinaires et imminents.

LA PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ

Véronique HARIVEL, SIHS de Fréjus / Saint-Raphaël, indique que, suite à la découverte d'un immeuble exploité par un propriétaire indélicat, la procédure L.1331-22 du CSP, a permis de prendre un arrêté d'interdiction d'occupation et de stopper le paiement des loyers. La procédure L.1331-26 du CSP a permis quant à elle, de faire déclarer le bâtiment en insalubrité irrémédiable avec des mesures de murage pour éviter le squat. Aujourd'hui, la question du relogement des occupants reste encore en suspens.

Christelle BONNANS, DDASS du Var, souligne qu'un travail interservices est nécessaire pour trouver une solution d'hébergement provisoire pour ces personnes.

La DDASS engage un débat avec la commune concernée, sur la procédure la mieux adaptée à la situation. Au cours de l'instruction des procédures, elle réalise les notifications, notifie les arrêtés d'insalubrité, invite les parties prenantes au CODERST. Un travail très étroit est alors engagé entre la DDASS et le SIHS notamment pour le choix des procédures à retenir.

Dans le cas exposé, le propriétaire a informé le préfet qu'il ne pouvait pas reloger les habitants. Une action inter-services a alors été mise en oeuvre pour l'hébergement provisoire des personnes dans un logement adapté à leur situation.

UNE INSALUBRITÉ AVÉRÉE

Ces deux diapositives ont été prises dans le même logement dans deux pièces différentes. On ne peut pas dire qu'il s'agisse d'un problème conjoncturel. On voit sur les deux diapositives un développement de moisissures très important.

Les techniciens de la DDASS ont certifié que ces moisissures étaient toxiques et en quantité importante. Il s'agit de stachybotris.



Les moisissures proviennent de l'utilisation de matériaux de construction d'une mauvaise qualité et de l'absence de certains d'entre eux. La menuiserie n'assure pas l'isolation thermique de la pièce. Il y a une présence d'air froid en permanence dans la pièce qui entraîne une condensation permanente.

Les moisissures se concentrent uniquement autour de la porte d'entrée. Ce phénomène est aggravé par l'absence de ventilation, ainsi la vapeur d'eau produite par l'occupation normale du logement n'est pas évacuée.



Des moisissures se développent sur les zones froides et notamment le long des poutres qui constituent des ponts thermiques. La totalité du plafond n'est pas encore couverte de moisissures mais l'humidité va imprégner les murs si aucun traitement n'est apporté.

Les causes de ces moisissures: Aucune isolation n'a été faite au dessus de la chape de ciment (absence de laine de verre par exemple). De plus, il y a une absence de ventilation manifeste.

Il s'agit d'un logement insalubre qui pour devenir salubre nécessite que des travaux soient réalisés tant au niveau de l'isolation au moins de la porte d'entrée et de la chape de ciment qui constitue le plafond.

De même, il faudra installer dans ce logement un système de ventilation efficace. (ADIL 13)

Philippe SILVY, DDASS des Bouches du Rhône. Nous avons mis en oeuvre une démarche systématique avec les techniciens de la DDASS. Une fois qu'une situation d'insalubrité a été repérée et diagnostiquée, le maire est systématiquement informé. Nous lui demandons de prendre un arrêté municipal. Cette démarche est intéressante car elle permet d'informer les maires d'une situation qui les concernent, d'associer les maires à la lutte contre l'insalubrité. Dans la grande majorité des cas, les maires prennent en effet des arrêtés municipaux visant à supprimer l'insalubrité d'un logement ou d'un immeuble. Afin d'être efficace, ce premier niveau d'intervention doit être poursuivi. Il faut demander fermement au propriétaire sous un mois d'engager des travaux de sortie d'insalubrité. En l'absence de réponse du propriétaire ou en la présence d'un refus caractérisé, la DDASS et le préfet doivent prendre le relais de la municipalité.

LE LOGEMENT NON DÉCENT ET LE DROIT DES OCCUPANTS

Thierry MOALLIC précise que l'insalubre relève de l'action des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publique et se traduit par des injonctions, alors que la décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location. La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.

Il présente deux exemples qui illustrent que ces désordres n'ont pas toujours un caractère spectaculaire, mais n'en sont pas moins réels et fréquents (ventilation, menuiserie des fenêtres, lumière, hauteur sous plafond). Une récente étude réalisée par l'ADIL et la DDASS dans les Bouches du Rhône sur la question de la décence a montré que les désordres les plus fréquemment rencontrés concernaient à 50% des dangers pour la santé (problèmes de ventilation) à 18% un problème en termes d'équipements (chauffage absent ou défectueux) et à 30% des problèmes de sécurité (installation électrique).

Thierry MOALLIC indique que certains cas de non-décence sont très proches de l'insalubrité et que l'on peut considérer que la non-décence est souvent l'antichambre de l'insalubrité.

Hélène LE GALL précise que la décence a été introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000 et a été rendue effective par la parution du décret d'application du 30 janvier 2002 qui décrit les caractéristiques du logement décent par rapport à la sécurité physique, la santé des occupants ainsi que de caractéristiques minimales de confort.

Pour lutter contre l'indécence, Thierry MOALLIC conseille d'abord de recourir au règlement amiable (propriétaire, conciliateur de justice, médiation, commission départementale de conciliation). Il indique que si la tentative de règlement amiable échoue, il convient de saisir le Tribunal d'Instance. Si le locataire a de faibles ressources, il pourra bénéficier de l'aide juridictionnelle et recourir aux services d'un avocat. Alors même que le logement ne répond pas aux normes de décence, le locataire doit continuer à payer le loyer car il pourrait être menacé d'une procédure d'expulsion par le propriétaire. Concernant les moyens d'action du Tribunal d'Instance, le juge peut demander la réalisation de travaux, réduire le loyer, suspendre le versement du loyer, suspendre le bail et demander des dommages et intérêts du fait d'un trouble de jouissance.

LES DISPOSITIONS D'ORDRE LÉGISLATIF OU RÉGLEMENTAIRE AINSI QUE LES PRINCIPALES CIRCULAIRES D'APPLICATION UTILES POUR L'ACTION

Se référer au site internet du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/accueil.htm

Les textes rassemblés concernent :

- la police générale du maire.
- la police des immeubles menaçant ruine (police spéciale du maire).
- la police des établissements d'hébergement recevant du public (hôtel meublé) dangereux (police spéciale du maire).
- la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (loi «Borloo») (compétence du maire au nom de l'Etat).
- la lutte contre l'insalubrité des logements ou des îlots (police spéciale du préfet).
- la lutte contre le saturnisme infantile lié à l'habitat (police spéciale du préfet).
- les rapports locatifs et l'amélioration de l'habitat.
- la protection, le droit et le relogement des occupants.
- le contrôle des divisions et des mises en copropriété.
- le logement «décent».
- l'amiante dans l'habitat.
- les biens vacants et sans maître et les immeubles en état manifeste d'abandon.
- les immeubles en état d'abandon ou sans propriétaire connu.
- les copropriétés en grande difficulté.
- les dispositions pénales relatives à la dignité humaine.
- les dispositions utiles de procédures civiles et administratives.
- la publicité foncière.
- l'expropriation, l'aménagement foncier et les concessions d'aménagement.
- l'hébergement collectif.
- les dispositions utiles du code des marchés publics applicables aux travaux d'office.
- texte consolidé de la loi Besson visant à la mise en oeuvre du droit au logement suite à la loi ENL du 13 juillet 2006.

Récapitulatif des principaux textes les plus récents

- loi «Engagement national pour le logement» du 13 juillet 2006.
- décret «Péril» du 8 novembre 2006 (CCH R-511) et sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH R-129).
- ordonnance du 11 janvier 2007 dite «Anti marchands de sommeil».
- loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Les textes et circulaires relatifs aux financements et aux outils opérationnels sont présentés au chapitre «outils opérationnels et financiers» sur ce même site.

Pour contacter le réseau technique régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

CETE Méditerranée

Jean-Bernard Brulet

Coordonnateur du Réseau

TABLE RONDE SUR L'APPLICATION DU DROIT DES OCCUPANTS

Chantal BOURGLAN, Avocate au barreau de Marseille, cite l'exemple d'une procédure en cours dans un immeuble marseillais déclenchée par des locataires soutenus par une association. Le tribunal a condamné le propriétaire à réaliser des travaux à hauteur de 13 000 euros et a alloué des sommes conséquentes aux locataires. L'huissier a fait opposition sur les allocations logement de la CAF qui étaient versés directement au propriétaire, permettant ainsi aux personnes d'obtenir des dommages et intérêts. Cependant, les travaux n'ont toujours pas été effectués, ce qui n'aurait pas été le cas si un arrêté pour insalubrité avait été pris.

Pierre DUVAL, CAF du Var, indique qu'une convention pilote passée avec la ville de Brignoles a permis de détecter des logements non-décents et d'engager des travaux de remise aux normes. Cette convention permet d'informer la ville des logements indécents ou insalubres qui nécessitent une intervention des pouvoirs publics, de proposer aux bailleurs des aides financières pour réhabiliter les logements insalubres et de sensibiliser les locataires. Lorsqu'un logement est non décent le versement du tiers payant est suspendu pour le propriétaire et s'il est déclaré insalubre dans le cadre d'un arrêté de péril, elle n'est plus versée.

Fathi BOUAROUA, Délégué régional Paca de la Fondation Abbé Pierre, constate que malgré l'arsenal juridique désormais à disposition, les situations difficiles ou critiques sont toujours très répandues sur le territoire. Plusieurs questions restent en suspens: la situation des propriétaires occupants démunis, le retour des bidonvilles interstitiels et les évacuations par les pouvoirs publics.

ILS ONT DIT...

«Le RSD (Règlement sanitaire départemental) reste un outil efficace pour les maires, mais n'a pas permis de sortir de l'insalubrité.»

«Si les titres sont émis en amont de manière très rigoureuse, les recouvrements en matière de travaux d'urgence sont assez efficaces.»

«Il est très important de bien définir les frontières entre insalubrité, décence et sécurité.»

«Depuis trois ans je plaide pour que la commission de conciliation soit compétente en termes de décence.»

«A la demande du maire, la DDASS est tenue d'intervenir et de mener une expertise dans le logement signalé.»

«Il est illégal d'imposer une visite contradictoire à quelque locataire que ce soit, y compris à un squatter.»

Nancy Bouché

«Les maires et les préfets doivent impérativement publier et afficher leurs arrêtés.»

Rémi Sibertin-Blanc

«Pour le locataire dont le logement est non décent, l'attitude la plus efficace consiste à continuer à payer son loyer et à assurer son logement ainsi qu'à agir en justice à l'appui de preuves.»

Thierry Moallic

«Au-delà des textes, c'est la volonté publique et la mobilisation citoyenne qui sont les aspects fondamentaux de la lutte contre l'insalubrité.»

Fathi Bouaroua

«Nous avons le plaisir de constater que l'expérience a servi de base à tous ces travaux de simplification et d'harmonisation juridiques.»

Chantal Biard

LES PRODUCTIONS DE L'ADIL 13

DANS LE DOMAINE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les Adil Vous Informe (AVI) – Bulletin mensuel

- Le logement décent – Juillet 2003.
- Les principales dispositions relatives à la lutte contre le saturnisme – Août 2004.
- Compétence du Maire et du Préfet en matière de salubrité publique – Septembre 2005.
- Droits des occupants et procédure d'insalubrité et de péril – Août 2006.
- Le signalement de situations d'habitat dégradé par les travailleurs sociaux – Décembre 2006.
- La procédure relative aux immeubles menaçant ruine: une réglementation modifiée – Février 2007.

Guide de l'ADIL à l'attention des acteurs de l'habitat

- Décence et insalubrité: droit et procédure – Mars 2007.

L'ANAH ET L'HABITAT INDIGNE

INTERVENTION DE L'ANAH



La lutte contre l'habitat indigne constitue une des priorités de l'ANAH dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale (PCS).

En 2005 et 2006, les aides de l'ANAH ont été adaptées aux différentes situations et renforcées. Elles consistent en :

- des subventions aux propriétaires, bailleurs ou occupants, suite à arrêté d'insalubrité ou de péril ainsi que de mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs; à titre de prévention, les mêmes aides sont accordées en sortie d'insalubrité, sans arrêté sur la base d'un rapport ad hoc;
- des subventions aux propriétaires, bailleurs ou occupants, qui réalisent des travaux nécessaires pour rendre non accessible le plomb contenu dans les revêtements de certains locaux d'habitation;
- des subventions aux syndicats de copropriétaires qui réalisent des travaux en parties communes suite à un arrêté d'insalubrité, de péril, de mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs ou à une injonction préfectorale de mise hors d'état d'accessibilité des peintures au plomb;
- des subventions aux exploitants d'hôtels meublés utilisés comme résidence principale;
- des aides aux communes qui se substituent aux propriétaires défaillants et exécutent les travaux d'office, suite à un arrêté de péril, d'insalubrité, de mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs et relatif à la sécurité incendie des hôtels meublés utilisés comme résidence principale;
- des subventions à l'ingénierie technique et sociale, renforcées en matière de traitement de l'habitat indigne;
- des outils méthodologiques, notamment de prérelogement de l'habitat indigne, en liaison avec le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

La lutte contre l'habitat indigne est particulièrement efficace dans le cadre de programmes concertés, tels que plans d'action départementaux, protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne, opérations programmées d'amélioration de l'habitat, traitant de l'habitat indigne (et, notamment, OPAH de revitalisation rurale, OPAH de renouvellement urbain), Programmes d'Intérêt Général (PIG), Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales dédiées (MOUS) car l'ingénierie technique et sociale, indispensable à la réussite des opérations y est explicitement prévue.

jean-bernard.brulet@equipement.gouv.fr

Tél. 04 42 24 79 63