

LE MAIRE ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne est un sujet de préoccupation pour tous les acteurs du territoire et est souvent source d'interrogations. La Direction Départementale des Territoires des Vosges (DDT), acteur important pour la coordination de cette lutte, a assuré la rédaction de ce dossier. L'intérêt de ce partenariat réside notamment dans la valorisation de l'action du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, un interlocuteur pour la résorption de l'insalubrité.

La location d'un logement décent est une obligation

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé. Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondre à un critère de performance énergétique minimale et être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art. 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Qu'appelle-t-on un logement décent ?

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent en donne la définition.

Un logement décent répond à cinq critères :

1. une surface minimale de 9m² avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m ;
2. l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire ;
3. l'absence d'animaux nuisibles et de parasites ;
4. une performance énergétique minimale qui, à compter du 1^{er} janvier 2023, devra être inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an ;
5. la mise à disposition de certains équipements, listés à l'article 3 du décret parmi lesquels on peut relever le chauffage normal, l'accès à l'eau potable avec une pression suffisante, un équipement pour la toilette corporelle, un WC séparé du coin cuisine et de l'espace de prise des repas...

Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?

Il est constitué par des locaux ou 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 (article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 sur le droit au logement).

Comment définir l'insalubrité ?

Elle est définie, depuis le 1^{er} janvier 2021, par l'article L.1331-22 du Code de la Santé Publique (CSP) : « Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre. »

Constituent notamment des situations d'insalubrité, la mise à disposition à des fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de :

- caves, sous-sols, combles ;
- pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante ;
- pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant, ou de configuration exiguë ;
- autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

La mise en œuvre de la police de la salubrité des immeubles, locaux et installations

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue aux articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) permet de remédier aux situations d'immeubles menaçant ruine mais également aux cas d'insalubrité (article L 511-2 4° du CCH).

Il revient au maire d'exercer ce pouvoir de police dans les situations d'immeubles menaçant la sécurité des occupants ou des tiers. En revanche, **l'insalubrité relève du pouvoir de police du préfet (article L 511-4 2° du CCH).**

Si le maire a connaissance d'une situation d'insalubrité, il devra signaler la situation, par exemple en prenant contact avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

La procédure constatant l'insalubrité

À noter que l'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques. Lorsque les locaux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures (article L 511-7 du CCH).

Lorsque le propriétaire ou l'occupant s'oppose à la visite ou ne peut être contacté, il faut solliciter l'autorisation du juge des libertés et de la détention avant de réaliser la visite.

Pour les problématiques d'insalubrité, le constat est réalisé par un rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé ou par le directeur du service communal d'hygiène et de santé. Le rapport est ensuite transmis au préfet qui prendra les mesures utiles (article L 511-8 du CCH).

Par principe, le constat est réalisé de façon contradictoire permettant aux mis en cause de faire valoir leurs observations. Toutefois, en cas de danger grave ou imminent manifeste ou constaté dans le rapport, le préfet ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire les mesures qui s'imposent (articles L 511-19 et suivant du CCH).

Les effets de l'arrêté de traitement de l'insalubrité

À réception du rapport et des préconisations s'y rattachant, le préfet prend un arrêté de traitement de l'insalubrité prescrivant les mesures nécessitées par les circonstances. Cet arrêté fixe également le délai de réalisation des mesures prescrites.

Pour exemple, un arrêté de traitement de l'insalubrité peut interdire, l'habitation, l'usage ou l'accès des lieux concernés à titre temporaire voire définitif (article L 511-11 du CCH).

Dans le cadre d'une interdiction temporaire d'habiter les lieux, lorsque la responsabilité de l'insalubrité est portée par le propriétaire ou l'exploitant du logement, ce dernier est tenu **d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins** (articles L 511-18 et L 521-3-1 du CCH).

L'interdiction d'habitation suspend également l'obligation de versement des loyers jusqu'au premier jour du mois suivant le constat de la réalisation des mesures prescrites. La suspension prend effet au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté portant l'interdiction d'habiter (article L 521-2 du CCH).

Les sanctions en cas d'inexécution des mesures prescrites

En cas d'inexécution des mesures prescrites, le propriétaire s'expose à la réalisation d'office des travaux prescrits par l'autorité compétente. **Les travaux réalisés d'office sont effectués aux frais et risque du propriétaire** (voir en ce sens les articles L 511-16 et L 511-20 du CCH).

En outre, **le propriétaire défaillant dans l'exécution des mesures prescrites s'expose à des sanctions pénales** détaillées à l'article L 511-22 du CCH et notamment un an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende

L'organisation départementale : le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) – guichet unique

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Vosges a pour vocation de mettre en œuvre, d'animer, de coordonner et d'évaluer la politique départementale de lutte contre l'habitat indigne dans le département des Vosges.

Traiter l'habitat indigne nécessite de réunir l'ensemble des compétences techniques, juridiques, sociales et financières, dans une approche globale du sujet et de mettre, en œuvre tous les outils à disposition dès lors que ces compétences et ces outils permettent de traiter les situations d'habitat indigne.

Le rôle du PDLHI n'a pas pour objectif de se substituer aux acteurs concernés par le traitement de l'habitat indigne, mais de les réunir dans la mise en œuvre de cette action.

Les instances du PDLHI

Le PDLHI est composé des instances suivantes :

- les services de l'État : la Préfecture, Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP), la Direction Départementale des Territoires (DDT) (secrétariat du guichet unique);
- le Conseil départemental des Vosges (CD);
- l'Agence Régionale de Santé (ARS);
- le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Saint-Dié-Des-Vosges (SCHS SDDV);
- la Caisse d'Allocations familiales (CAF);
- la Mutualité Sociale Agricole de Lorraine (MSA Lorraine);
 - l'Association des Maires des Vosges (AMV 88);
 - le Procureur de la République.

Le guichet unique du PDLHI

Le secrétariat du PDLHI est organisé en un guichet unique assuré par la DDT des Vosges, en charge de la mise en œuvre des orientations opérationnelles de lutte contre l'habitat indigne dans les Vosges.

Ses missions sont notamment :

- centralisation des signalements;
- transmission des informations entre les différents acteurs;
- coordination des acteurs.



Le traitement des signalements

Les signalements sont traités de la façon suivante :

- **plainte, signalement, autodiagnostic, relevé d'observations du logement présentant un danger imminent identifié** : le signalement est adressé immédiatement à l'ARS, au Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Saint-Dié-Des-Vosges (SCHS SDDV), ou au maire pour traitement ;
- **pour toute autre plainte, signalement, autodiagnostic, relevé d'observations du logement** : chaque dossier est analysé avec les acteurs compétents. Chaque situation est prise en charge par un ou plusieurs acteurs qui rendent compte de l'évolution du dossier au PDLHI. Une boîte aux lettres institutionnelle est dédiée au guichet unique du secrétariat du PDLHI pour recenser les signalements : ddt-lhi@vosges.gouv.fr