

Réglementation en matière de lutte contre l'habitat insalubre et dangereux - journée des maires 7 mai 2010-

- La lutte contre l'habitat insalubre, et dangereux : une priorité actuelle
- Les responsabilités partagées des autorités publiques
- Les différentes situations rencontrées
- L'organisation en Mayenne: le pôle habitat indigne
- Conclusion

La lutte contre l'habitat insalubre, et dangereux : une priorité actuelle

- Circulaire du 1^{er} ministre du 22 février 2008
 - « renforcer la lutte contre l'habitat indigne qui doit être une priorité **absolue** de l'action de l'Etat »
- Plan National Santé Environnement du 2 juin 2009
 - Parmi les actions prioritaires: la lutte contre l'habitat indigne et la création d'un pôle départemental
- Priorité dans les interventions de l'ANAH

Les responsabilités des autorités publiques et administratives

Responsabilités partagées:

– **Le maire**

- pouvoir de police générale: assurer la sécurité et la salubrité publique
 - Article L 2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales: « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques »
 - Article L 1421-4 du code de la santé publique: « le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles d'hygiène fixées (...) pour les habitations, leurs abords et dépendances »
- pouvoir de police spéciale: arrêtés de péril

– **Le préfet**

- pouvoir de police spéciale en matière d'insalubrité
 - Articles L1331-22 à 26 du code de la santé publique

Des situations très diverses (1/4)...

- L'habitat indigne recouvre de nombreuses situations identifiées sous différents vocables:
 - Habitat non conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD) ou Code de la construction et de l'habitation (CCH)
 - Habitat dangereux
 - Danger lié à la sécurité
 - Danger grave et imminent pour la santé
 - Habitat insalubre
 - Insalubre remédiable /irréremédiable
 - Inhabitable par nature ou impropre à l'habitation
 - Habitat sur occupé
 - Et ... Habitat indécent
 - Non conforme au décret du 30/01/2002 qui régit le contrat de bail et donc les relations entre bailleurs / locataires: relève du juge du tribunal d'instance

Des situations très diverses (2/4)...

Désordres ponctuels et atteinte à la santé

– Pouvoir de police du maire

- **Habitat non conforme au RSD (règlement sanitaire dép.) ou au Code de la construction et de l'habitation (CCH)**
 - Manquements à l'hygiène et la salubrité
 - Articles L 2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales
 - Article L 1421-4 du code de la santé publique
- **Habitat encombré de déchets**
 - Présence de détritiques dans des conditions de nature à produire des effets nocifs et à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement
 - Articles L 541-3 et L 542-2 du code de l'environnement

Des situations très diverses (3/4)...

Désordres portant atteinte à la sécurité des personnes

– Pouvoir de police du maire

- **Habitat présentant un caractère dangereux (sécurité): les arrêtés de péril**
 - Désordres portant atteinte à la solidité de l'édifice, et tout ou partie de bâtiment menaçant ruine: danger occupants ou passants
 - Articles L 511-1 à 3 du code de la construction et de l'habitation
 - Péril immédiat (danger immédiat) ou péril ordinaire (danger non immédiat)
- **Equipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation** (ventilation, éclairage, chauffage collectif, alimentation en énergie, système de sécurité contre l'incendie...)
 - Equipement présentant un fonctionnement défectueux/défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants
 - Articles L 129-1 et L 129-3 du code de la construction et de l'habitation

Des situations très diverses (4/4)...

Désordres sévères/multiples

– Pouvoir de police du préfet

- **Habitat insalubre**

- Manquements sévères à l'hygiène: notion de danger pour la santé
- Articles L1331-26 du code de la santé publique et suivants
 - Rapport établi par l'Agence régionale de Santé (ARS) et arrêté préfectoral
 - Ou procédure d'urgence le cas échéant (L 1331-26-1)

- **Habitat inhabitable par nature**

- caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur...
- Articles L 1331-22 du code de la santé publique

Le pôle habitat indigne de La Mayenne

- Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)- février 2010
 - volet « renforcement de l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne » pour améliorer le repérage et le traitement
- Organisation et objectifs du pôle:
 - Constitution du pôle : Etat (DDT, ANAH), CG53, ARS, CAF, MSA, Laval-Agglo
 - Piloté par la DDT,
 - Guichet unique de réception des signalements (porte d'entrée pour les élus)
 - Suivi des situations et résolutions
 - Mise en place d'un Observatoire des logements indignes

Le pôle habitat indigne de La Mayenne

- Les principes de fonctionnement
 - Mise en place d'un élu référent par EPCI (liaison avec le pôle)
 - Réception des repérages, signalements et des plaintes:
 - Phase amiable
 - appui sur des outils opérationnels (programmes d'intérêt général) et intervention d'un opérateur pour diagnostic technique
 - traitement global: technique, social et financier (aide anah)
 - Phase coercitive si échec de la phase amiable: renvoi à l'autorité compétente pour application de ses pouvoirs de police
 - préfet ou maire

CONCLUSION

- Les maires : un rôle majeur
 - Si le maire est saisi d'une plainte habitat
 - **Faire une visite sur place**
 - pour caractériser la plainte
 - si constat d'un danger grave ou imminent, lancer les procédures de sa compétence (péril, risque électrique, évacuation des personnes...)
 - **Contacter le pôle habitat indigne (DDT)**
- Soutien et participation des services de l'Etat
 - Guichet unique: le pôle habitat indigne (DDT)
 - Rencontres avec les EPCI à programmer

En savoir plus

- Le site du pôle national de lutte contre l'habitat indigne
 - <http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/>
 - Des guides complets:
 - Agir contre l'habitat insalubre et dangereux; méthodes et choix des procédures avec des fiches pratiques et des modèles d'arrêtés
 - Guide de l'hébergement et du relogement dans les situations d'habitat indigne
 - Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux; le pouvoir des maires