

Habitat indigne : quelques clés de lecture

LES ESSENTIELS

- **Indignité : terme générique, qui ne renvoie pas à une procédure juridique spécifique.** L'article 84 de la loi MOLLE parle de « locaux impropres par nature à l'usage d'habitation » ou « logements dont l'état expose les occupants à des risques pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».
- **Non décence :** logement qui ne répond pas à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité (définie par le décret du 30 janvier 2002). Une **commission de conciliation départementale** peut être saisie par les locataires. **Le maire peut signaler le cas** à la CAF ou à la MSA qui peuvent faire un contrôle. Une condamnation judiciaire du bailleur à réaliser les travaux est possible.
- **Insalubrité : danger sanitaire imminent** pour les occupants du logement ou ses voisins. Ce danger doit être **prouvé**. La reconnaissance de l'insalubrité d'un logement renvoie à la **police spéciale du préfet**.
- **Le non-respect des règles d'hygiène :** habitations qui ne répondent pas aux règles définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). C'est le maire qui peut agir sur ce non-respect.

NON DÉCENT OU INSALUBRE ?

Insalubrité -> locaux manifestement sur occupés, locaux inhabitables par nature (cave, locaux industriels, etc.), présence de champignons, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, etc.

Non décence -> réseaux électriques défectueux, ventilation défectueuse, wc à l'extérieur, etc.

En cas d'insalubrité (code de la santé publique)

La police de l'habitat insalubre relève de la **police spéciale du préfet**. Cependant le maire joue un rôle central de proximité, car c'est généralement le maire qui fait part au préfet d'un besoin d'intervention.

Après saisine du préfet, ou auto-saisine par l'ARS, **la procédure d'insalubrité se déroule en 4 étapes :**

- * L'ARS ou le SCHS (pour la ville de Douai), établit un **rapport après visite des lieux**;
- * Le préfet réunit le **CODERST. Il s'agit d'une procédure contradictoire où sont invités, le locataire, le propriétaire et le maire**;
- * **Le CODERST donne son avis** sur: la réalité des causes d'insalubrité et sur les mesures pour y remédier;

* En fonction des deux étapes précédentes, **le préfet prend ou non un arrêté d'insalubrité**.

L'arrêté d'insalubrité doit prescrire les mesures appropriées pour mettre un terme à l'insalubrité du bien. Il peut également être assorti d'une **interdiction temporaire ou définitive d'habiter**. **L'arrêté préfectoral peut être réparable ou irrémédiable** dans le cas où les moyens techniques ne permettent pas la mise en sécurité du local.

Pour les travaux, une aide de l'ANAH de 50% est possible pour le propriétaire. S'il n'exécute pas les travaux, **le maire peut se substituer et procéder au recouvrement de la créance auprès du propriétaire**.

En cas de péril (code de la construction et de l'habitat)

On parle de péril lorsqu'un immeuble ou certains de ses **éléments, intérieurs ou extérieurs, présentent un danger au regard de sa solidité pour la sécurité des passants ou des occupants** du bien.

Le maire peut prescrire une procédure de péril à l'encontre du propriétaire afin d'assurer la sécurité de la population (police du maire).

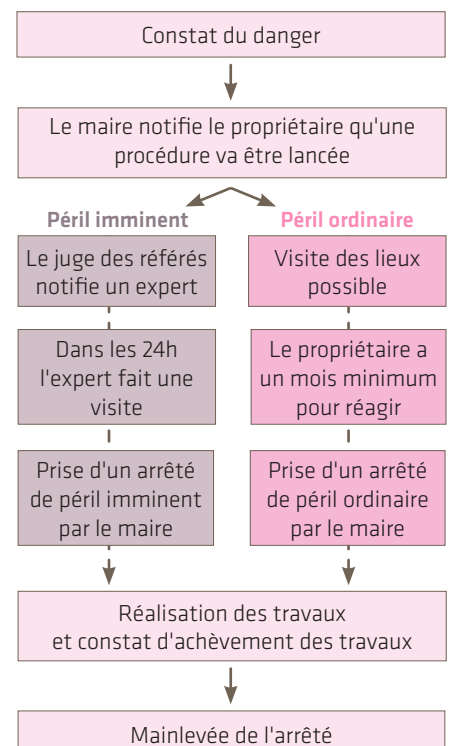
Il existe **deux procédures** de péril:

- * Le **péril imminent** en cas de menace réelle et actuelle
- * Le **péril ordinaire** lorsque le danger n'est pas immédiat.

L'arrêté de péril **met en demeure le propriétaire** de réaliser les travaux nécessaires dans un délai fixé de minimum un mois. Un délai supplémentaire d'un mois peut être accordé en cas de péril ordinaire. **Le maire peut faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire**.

Dans le cadre du péril imminent les baux et loyers sont suspendus. Les **frais éventuels de relogement incombent au propriétaire**.

Les procédures de péril



Deux nouveaux outils mis en place par la loi

> La déclaration et l'autorisation de louer (CCH)

Depuis la loi ALUR il est possible d'**instaurer une déclaration ou une autorisation pour louer les logements** sur un territoire déterminé.

Pour mettre en place cette procédure, l'organe délibérant compétent en matière d'habitat, (l'intercommunalité sur notre territoire), doit prendre une délibération.

L'administration qui instruit les demandes a **une semaine pour répondre au propriétaire en cas de déclaration et un mois dans le cadre des autorisations.**

Si un logement est mis en location sans avoir respecté la procédure (après refus, ou sans avoir déposé de dossier), le préfet dès qu'il en est saisi, informe le propriétaire qui a un mois pour présenter ses observations. Il peut alors régulariser sa situation. A défaut le préfet peut fixer **une amende comprise entre 5 000€ et 15 000€**. Les propriétaires s'exposent également dans ce cas aux pertes du tiers payant APL (L.634-3 CCH).

Les procédures de déclaration et autorisation de louer

Délibération pour instaurer la déclaration de louer

(périmètre, date d'entrée en vigueur du dispositif et lieu de dépôt de la demande)

Délibération pour instaurer l'autorisation de louer

(périmètre, date d'entrée en vigueur du dispositif et lieu de dépôt de la demande)

Dépôt de la déclaration par le propriétaire

(identité du bailleur, localisation, désignation et consistance du logement, date de signature du bail)

Dépôt de demande d'autorisation avant la mise en location

(identité du bailleur, localisation, désignation et consistance du logement, date de signature du bail)

Récipité de déclaration par l'administration sous une semaine

(en cas de déclaration incomplète, un accusé de réception indique les pièces manquantes, sans réponse sous une semaine on considère la réponse tacite)

Autorisation délivrée par l'administration sous un mois*

(le refus d'autorisation peut être possible pour les logements susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants ou pour un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril).

* Si le logement n'est pas loué dans les deux ans suivants la délivrance de l'autorisation, celle-ci devient caduque. L'autorisation peut être transférée en cas de vente ou de succession du logement.

Les structures à associer

> **Les services habitat des intercommunalités:** Dans le cadre notamment des PLH les deux intercommunalités ont un programme de lutte contre l'habitat indigne avec des mesures spécifiques comme le PIG.

> **L'ARS:** L'Agence Régionale de Santé est un acteur important pour lutter contre l'habitat indigne. Pour les signalements relevant de ses compétences, l'ARS ou un opérateur dûment mandaté, procède à une enquête sur les lieux et engage, si besoin, la procédure administrative adaptée.

> **Le service hygiène et santé:** La commune de Douai dispose d'un service hygiène et santé qui permet de réaliser des diagnostics en cas d'insalubrité ou de péril sur la commune de Douai.

> L'autorisation de division de logements (CCH)

L'autorisation de diviser un logement impose que **le propriétaire d'un bien déclare les divisions de logements** qu'il souhaite opérer, et **demande une autorisation** avant leurs réalisations. Elle permet de surveiller et de limiter l'apparition des "marchands de sommeil". L'instauration de cette autorisation a été rendue possible par la loi ALUR.

Pour mettre en place cette autorisation il faut que **l'organe délibérant ayant la compétence habitat**, (les intercommunalités sur notre territoire), prenne une **délibération motivée**.

La mise en place de cette autorisation permet, en répondant sous 15 jours après le dépôt de demande des propriétaires, de **refuser la division si cette dernière contrevient au L111-6-1 du CCH**.

Toutes demandes de division de logements peuvent ainsi être refusées si :

* L'immeuble est **frappé d'une interdiction d'habiter**, ou d'un arrêté de péril, ou déclaré insalubre,

* Après la division, la **superficie ou le volume habitables sont inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³** (hors installations ou pièces communes),

* Les futurs logements ne sont **pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique**,

* Les futurs logements **n'ont pas fait l'objet de diagnostic amiante** en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code .



Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai
Tel : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52
www.scot-douaisis.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault,
Président • Contact : Pôle Urbanisme
• Conception : Empreinte communication
• Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis
• Impression : 2D Graphic

LEXIQUE

ARS : Agence Régionale de Santé

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

CODERST : Conseil Départemental de l'Environnement et des Riques Sanitaires et Technologiques

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

APL : Aides Personnelles au logement

PIG : Programme d'Intérêt Général