



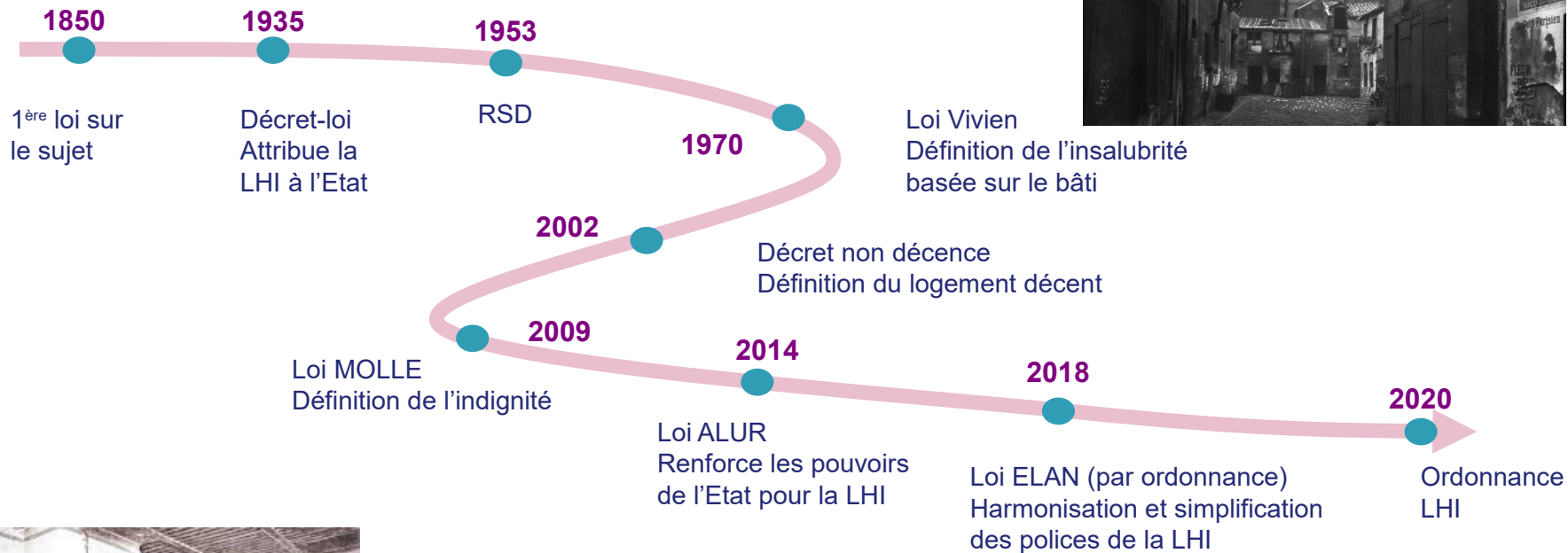
**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Hebdo Occitanie 4 février 2021

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Un peu d'histoire





Quelques définitions



Tout logement insalubre est indécent mais tout logement indécent n'est pas insalubre. Il existe différents degrés d'habitat dégradé, et toutes les situations ne relèvent pas de l'insalubrité.

La non décence :

Un logement décent est pourvu de tous les équipements permettant un usage normal du bien. Un non respect de la surface et des volumes des pièces, une atteinte manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants peuvent entraîner la non décence du bien (fil électriques dénudés, pièces sans éclairage naturel, prises détériorées...). La non décence relève d'une action privée entre bailleurs et locataires.



Quelques définitions



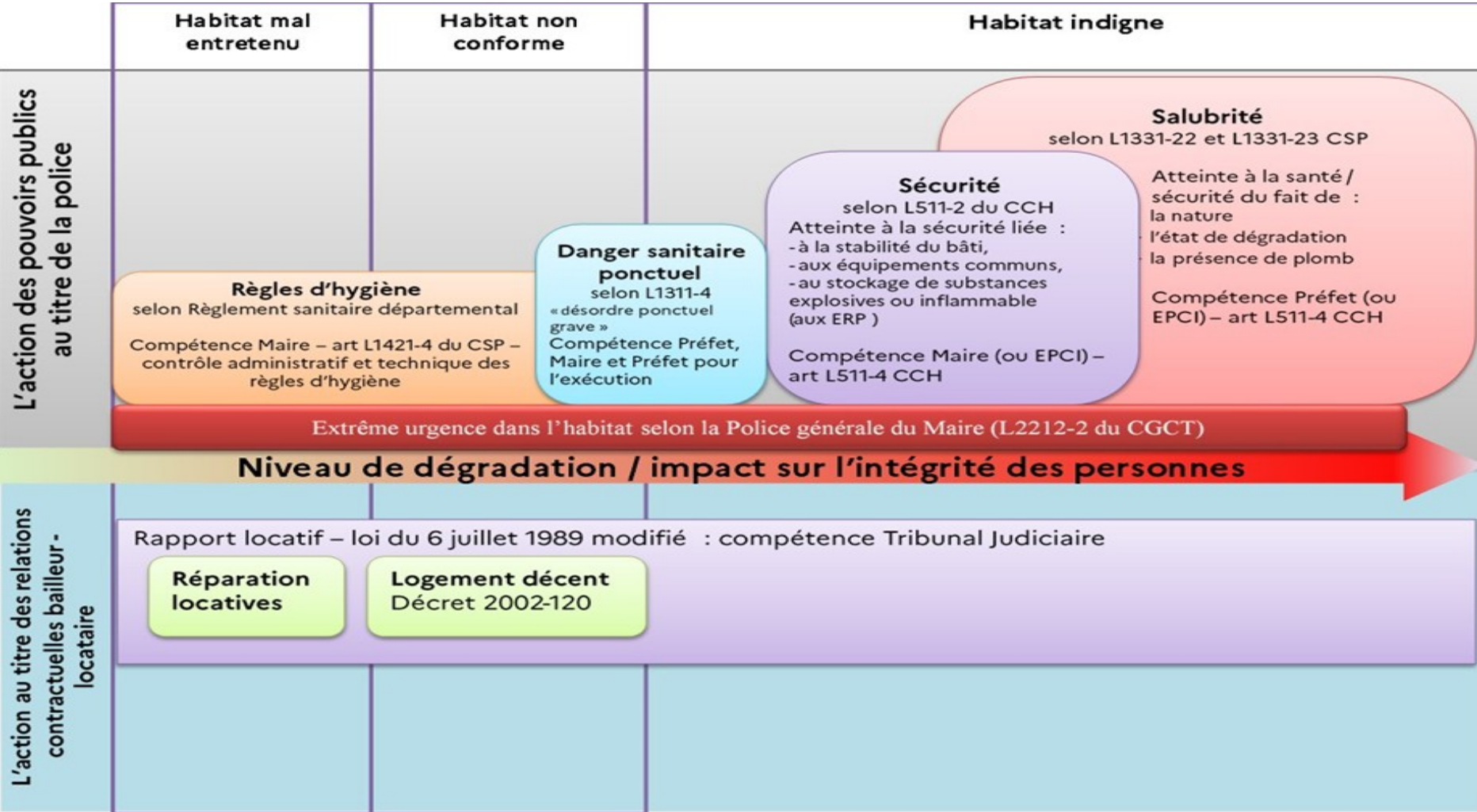
La salubrité publique :

Le maire (ou président d'EPCI) doit intervenir en cas de manquement au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Les règles du RSD sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

L'indignité : loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion

« Constituent un habitat indigne, les 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** »





Les acteurs de la LHI



Les PDLHI, outil de pilotage de la LHI dans les départements :

Leurs missions :

Faciliter, développer et coordonner le travail en réseau et en partenariat avec les acteurs du logement pour renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne

Développer un repérage pro-actif et un observatoire du logement indigne

Accompagner les occupants des logements

Suivre les situations jusqu'à leur résolution





Les acteurs de la LHI



Leur composition :

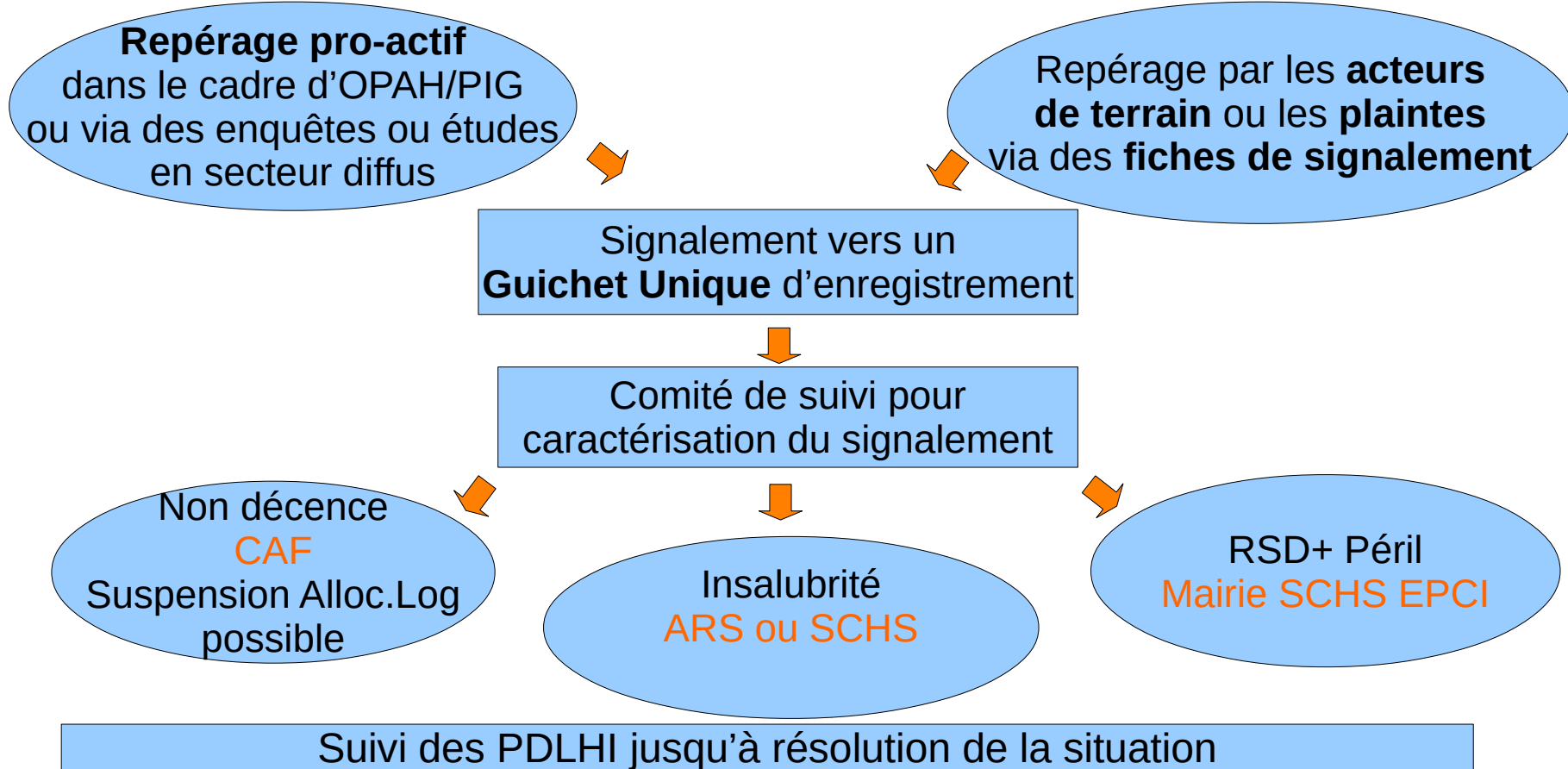
Services de l'État : Préfecture, DDT(M), DT ARS, DDCSPP

Collectivités : conseils départementaux, communes, EPCI

Autres : parquet, gendarmerie, SDIS, CAF, MSA, ADIL, professionnels de santé, de l'immobilier.

L'animation et le secrétariat sont assurés principalement par la DDT(M) et/ou l'ARS, et la CAF

Repérage, signalement et traitement des situations



Avant



Le traitement



Des mesures incitatives

L'action incitative : Il existe des aides financières de l'Anah à destination des propriétaires occupants, des bailleurs et des copropriétés dégradés.

Des mesures coercitives : la prise d'arrêtés par l'autorité publique (lorsque le propriétaire est défaillant) peut conduire l'Anah à financer :

- des travaux d'office : 50 % du montant HT de la dépense subventionnable.
- des opérations restauration des îlots dégradés : subvention de l'Anah pour financer le déficit d'opération

Les polices de l'habitat avant l'ordonnance de septembre 2020

Code de la santé publique (CSP)

Locaux impropres à l'habitation : L.1331-22

Surroccupation du fait du bailleur : L.1331-23

Locaux dangereux par l'utilisation qui en est faite : L.1331-24

Périmètre insalubre : L.1331-25

Saturnisme : L.1334-2

Déclaration d'insalubrité (+urgence) :
L.1331-26 et L.1331-26-1

Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Péril (+urgence) : L.511-1 et s.

Equipements communs (+urgence) :
L.129-1 et s.

Risques d'incendie et de panique dans
les ERP
L.123-1 et s.

Entreposage de substances explosives
ou inflammables :
L.129-4-1

Un ensemble de plus de 10 polices, avec des procédures de mise en œuvre différentes (délais, contradictoire....)
Le danger ponctuel imminent (L.1311-4) n'est pas intégré dans l'ordonnance et reste inchangé.
Les risques d'incendie et de panique dans les ERP restent régies par les article L 123-1 et du CCH

Le cadre juridique

Publication du texte au JO le 17
septembre 2020

Décret d'application du 24
décembre 2020

Entrée en vigueur le 1er janvier
2021



L'article 198 de la loi ELAN : habilitation du gouvernement à adopter par ordonnance les mesures suivantes:

- 1** - Harmoniser et simplifier les polices administratives de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)
- 2** - Répondre plus efficacement aux situations d'urgence
- 3** - Favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de Lutte contre l'Habitat Indigne

Une police unique : la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations

Une **procédure commune** (sauf exceptions) pour l'ensemble des polices de lutte contre l'habitat indigne figurant dans un seul code : le Code de la Construction et de l'Habitation

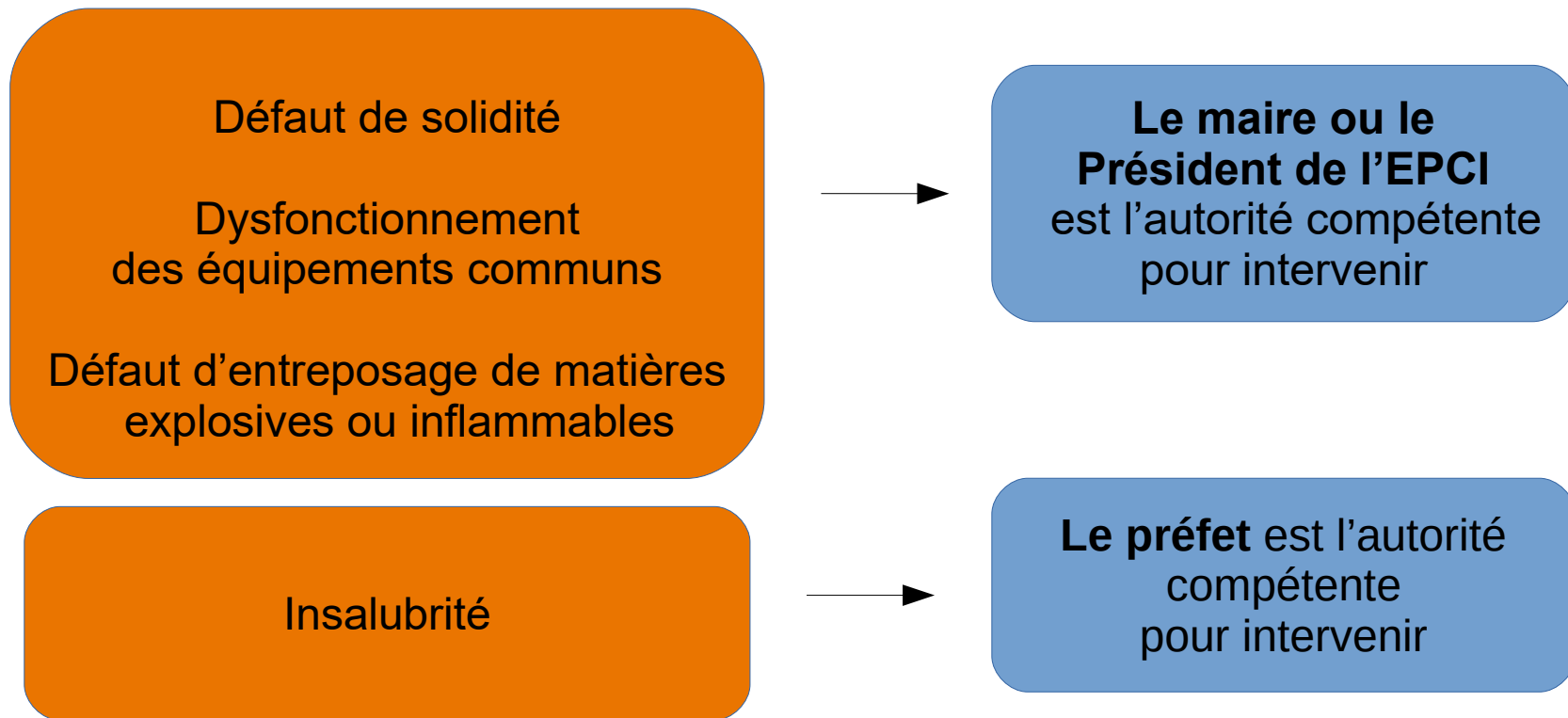
La définition de l'insalubrité précisée et **conservée dans le Code de la Santé Publique**
Articles L.1331-22 et L.1331-23

Le préfet se substitue au maire ou au président d'EPCI défaillant

Obligation de signaler toute situation ayant pour objet de porter atteinte à la sécurité et à la santé **des personnes**



Les pouvoirs de police spéciaux de la LHI : faits générateurs et autorités compétentes (articles L511-4 et L 511-2 du CCH)



Défaut de solidité (fait générateur 1) :

Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices, qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique des occupants et des tiers

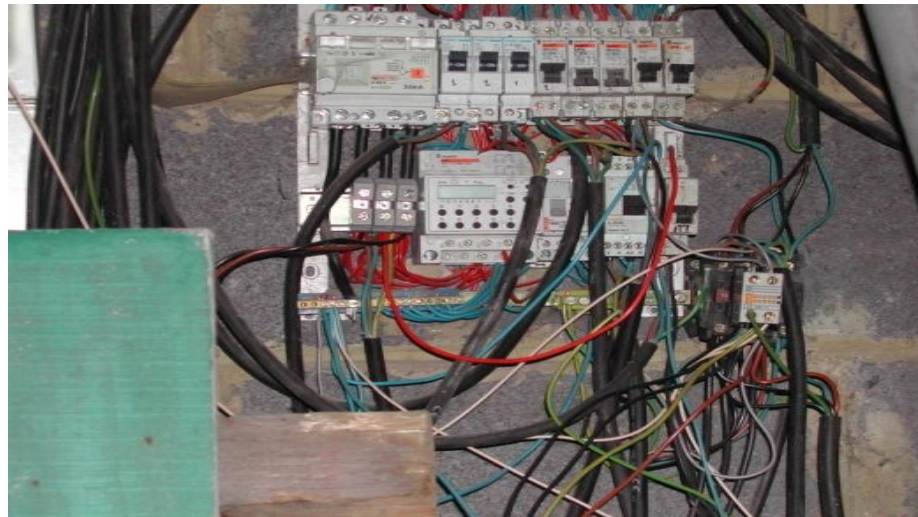


Dysfonctionnement des équipements communs en habitat collectif à usage principal d'habitation (fait générateur 2) :

Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation (équipements concernés listés à l'article R.511-1 du CCH)



DREAL Occitanie - Direction Aménagement/Division Habitat



L'insalubrité (fait générateur 4)

L'arrêté peut prescrire des travaux, avec hébergement si nécessaire des occupants ou bien l'interdiction définitive d'habiter ou la démolition :

- s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité
- ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction



Le CODERST peut être consulté par le représentant de l'Etat dans le département lorsqu'il prend un arrêté en application du 4° de l'article L.511-2 du CCH, mais cela reste facultatif

Pour les locaux insalubres « impropres à l'habitation » tels que prévu à l'article L.1331-23 du CSP : Les notions de hauteur sous plafond insuffisante, d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe seront précisés dans des décrets sur les règles sanitaires à venir en 2021.

Le danger ponctuel imminent (L.1311-4) n'est pas intégré dans l'ordonnance et reste inchangé.

L'insalubrité (fait générateur 4)

Saturnisme infantile

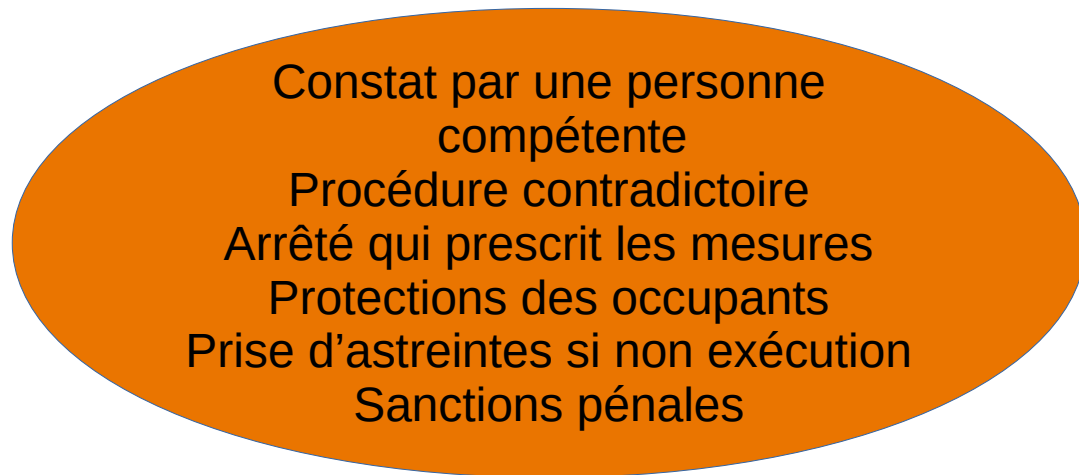
La nouvelle procédure commune est mise en œuvre, dans le cas défini à l'article L. 1334-2 du CSP :

Lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés **contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils** (...), à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit en application du dernier alinéa de l'article L. 1334-1, soit du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 **et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur**, il est fait application des dispositions du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

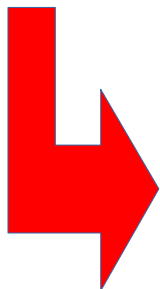
- Pas de suspension de loyer prévue dans ce cas
- L'interdiction temporaire d'habiter s'applique si les travaux ne peuvent être réalisés sans risque pour les occupants



Un arrêté « unique » de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité En 2 temps :



Un arrêté « unique » de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité En 2 temps :



Pouvant être précédé d'un
Arrêté d'urgence
(un à quelques jours)

Pas d'obligation de saisir le tribunal
administratif pour nommer un expert
Pas de procédure contradictoire
Protection des occupants
Permet de recouvrer les créances

Les transferts de pouvoirs de police des maires aux EPCI disposant de la compétence habitat

Le président de l'EPCI **ne peut renoncer au transfert des pouvoirs de police par les maires** que s'il n'exerce pas **déjà** de tels pouvoirs sur le territoire d'une ou plusieurs communes membres **sauf si** :

au moins la 1/2 des maires
de ces communes se sont opposés
au transfert de plein droit

OU

si les maires s'opposant
à ce transfert représentent
au moins la 1/2 de
cette population.

Les maires peuvent transférer leurs pouvoirs de police **au fil de l'eau**

Les délégations de pouvoirs de police du préfet au président de l'EPCI

- **Conditions de délégation actuelles :**
 - 1. Tous les maires des communes membres de l'EPCI ont transféré leurs pouvoirs de police LHI
 - 2. L'EPCI a reçu délégation des aides à la pierre
 - 3. Il a créé un service dédié pour mettre en œuvre la LHI.
- **Conditions de délégation prévues par l'ordonnance :**
 - Première condition assouplie : le transfert de pouvoirs de police d'un seul maire est suffisant