



L'habitat indigne, qu'est-ce que c'est ?

Comment qualifier un habitat indigne ?

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations de logements présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou de tiers.

L'article 84 de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion promulguée le 25 mars 2009 définit ce qui est l'habitat indigne : constitue notamment un habitat indigne les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants ou des tiers à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Autrement dit, il s'agit des logements qui, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque de maladie ou d'accident.

Le fait de parler de « risque » signifie qu'il n'est pas besoin que soit advenu un accident pour qu'un logement soit « à risque » et donc « indigne ». Le risque en soi suffit pour parler d'habitat indigne.

Des désordres générant un risque couramment observés sont :

- la dangerosité d'une installation électrique faisant courir un risque d'électrocution ou d'incendie
- la dangerosité d'une installation d'appareils à combustion (chauffage, chauffe-eau, cheminée, etc.) faisant courir un risque d'intoxication au monoxyde de carbone
- la dangerosité de dispositifs de retenue (garde-corps, rampe, etc.) faisant courir un risque de chute par mauvais état de ces dispositifs ou encore par une conception de ces ouvrages ne permettant pas une sécurité normale
- le risque de saturnisme, maladie induite par l'intoxication, par ingestion et inhalation de plomb contenu dans des peintures anciennes
- la présence de phénomènes d'humidité ayant pour conséquences la colonisation des murs, plafonds et sols par des moisissures peut être responsable de maladies respiratoires
- le mauvais état d'ouvrages petits ou grands menaçant par leur chute la sécurité des personnes
- l'accumulation de déchets ou d'encombrants susceptibles de générer des risques pour la santé et la sécurité par la prolifération de nuisibles ou encore par le risque incendie
- les logements exigus et sombres de petite surface et hauteur sous plafond « basse » peuvent engendrer des impacts sur la santé mentale ou psychosociale

On pourrait citer bien d'autres sources de risques pour la santé et la sécurité liés à l'habitat, comme par exemple le risque lié à l'amiante ou au radon. Cette liste n'est pas exhaustive et aucun texte ne dresse un inventaire exhaustif des désordres potentiels ou des risques encourus. La seule existence d'un risque pour la santé ou la sécurité, quelle qu'en soit la cause et quel qu'en soit le lieu (parties privatives, parties communes d'immeubles, donnant ou pas sur le domaine public, etc.) et quel que soit le type de parc (parc locatif, parc de propriétaires occupants, locaux utilisés comme logements bien qu'inadaptés à cet usage, etc.) fait un logement concerné un logement indigne.

Doit-on tenir compte de l'occupation du logement ?

Non, la notion d'habitat indigne est indépendante de qui l'habite et de qui est potentiellement responsable des désordres. Que l'occupant soit propriétaire, locataire, hébergé à titre gratuit, squatter ou que le logement soit vacant n'exclut nullement qu'il soit qualifié d'indigne dès lors qu'il génère un risque pour la santé ou la sécurité.

Pour mettre en œuvre la procédure des locaux impropres à l'habitation (L.1331-22 du CSP), il est nécessaire que le local soit mis à disposition. Cela ne concerne donc pas un logement vacant ou un propriétaire-occupant.

Un logement présentant des insuffisances, mais sans risque pour la santé ou la sécurité, est-il indigne ?

Non. Il peut ne pas correspondre à certaines obligations réglementaires, mais dès lors qu'il n'y a pas de risque pour la sécurité ou la santé des personnes, ce n'est pas un « habitat indigne ».

Par exemple un logement locatif dépourvu de salle de bain n'est pas un « logement indigne ».

Quelles règles définissent la bonne qualité d'un logement et de son environnement ?

Le texte général de référence est le Règlement sanitaire départemental (RSD) qui décrit les principales règles qualitatives d'un logement et de son environnement (surfaces, hauteurs sous plafond, équipements du logement, etc.).

Ce texte est une base essentielle pour la puissance publique pour analyser le niveau qualitatif d'un logement. Ce n'est pas pour autant que, si un désordre n'y est pas décrit, il ne peut motiver la qualification de « logement indigne » à l'habitat concerné.

Ainsi, par exemple, un pavillon qui serait rendu inhabitable par des émanations d'hydrocarbures est « indigne » même si ce désordre rare n'est pas mentionné dans les RSD.

La notion d'habitat indigne a-t-elle à voir avec le contrôle de normes de construction ?

Non. L'évaluation de l'indignité d'un logement ne suppose pas la vérification du respect des normes de construction. A cela une raison simple : les normes de construction évoluent avec le temps et un logement ou un immeuble peuvent avoir été construits parfaitement aux normes de leur époque de construction et, pour autant, présenter un risque pour la santé ou la sécurité.

Ainsi par exemple un immeuble du 19e siècle peut être doté de garde-corps aux fenêtres en parfait état mais trop bas ou avec un trop grand écartement des barreaux pour éviter un risque de chute. C'est donc là un critère permettant de définir un « logement indigne » indépendamment du fait que les ouvrages sont en bon état de conservation et probablement respectueux des règles de leur époque de construction.

La présence de « logements indignes » sur un territoire concerne-t-elle la puissance publique même si les logements concernés sont propriétés privées ?

Oui. La puissance publique - maires et Etat et, désormais, certains présidents d'intercommunalités - est concernée par toutes situations mettant en cause la sécurité ou la santé des habitants ou de tiers.

Il lui appartient, dès lors qu'elle connaît la situation, de prendre toute mesure nécessaire pour mettre fin au risque.

La puissance publique a-t-elle les outils nécessaires pour agir contre l'habitat indigne ?

Oui. Ces outils sont nombreux et permettent d'agir aussi bien de manière incitative que de manière coercitive dès lors que cela s'avère nécessaire. Ces outils permettent en outre d'agir en fonction du « temps de l'urgence », autrement dit en fonction d'un risque immédiat (extrême urgence), imminent ou à traiter sur un terme plus long.

Sans que ce soit ici le lieu de décrire cette « boîte à outils », rappelons que les actions incitatives sont en particulier liées aux programmes opérationnels tels qu'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programmes d'intérêt général (PIG) ou encore Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les actions coercitives sont rendues possibles à travers les « polices » de l'habitat indigne :

- le maire a un pouvoir de « police générale » lui permettant très largement de prendre toute mesure nécessaire pour la santé ou la sécurité des personnes sur le territoire de sa commune. Ce pouvoir est fondé sur le Code général des collectivités territoriales (CGCT)
- le préfet, le maire/le président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ont à leur service un ensemble de « polices spéciales » permettant de traiter l'habitat indigne en prescrivant par arrêtés des obligations de travaux et/ou d'hébergement ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne. Ces injonctions sont assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, en cas de non-exécution par les responsables, de réalisation d'office des mesures prescrites aux frais avancés des responsables. Les plus connues de ces « polices spéciales » sont les arrêtés d'insalubrité ou encore les arrêtés de péril.

La loi ALUR a impliqué un certain nombre de transferts de compétences des polices spéciales de l'habitat indigne des maires vers le président d'EPCI et le président du conseil de la Métropole de Lyon. Elle a également inscrit la possibilité d'une délégation de compétence de polices spéciales de l'habitat indigne des préfets vers certains présidents d'EPCI. En revanche, la police générale des maires reste entièrement entre leurs mains.

Réhabiliter l'habitat indigne, cela coûte-t-il cher ?

Oui sans doute, mais ne rien faire coûte encore plus. De façon générale, le fait d'habiter un « habitat indigne » est générateur de troubles physiques et psychologiques. Sans même parler d'accident grave, habiter dans ce type de logement provoque souvent une sorte de « honte sociale », une tendance au repli sur soi-même, une désocialisation, eux-mêmes générateurs d'absentéisme au travail, d'un besoin accru de soins médicaux, de coûts sociaux importants, par exemple par l'échec scolaire des enfants concernés. Pour les personnes âgées, cela suppose souvent de ne pouvoir finir leurs jours chez eux.

Ne rien faire dans ces situations a un prix important : l'habitat indigne coûte à la société et ne rien faire est sans nul doute plus coûteux à terme qu'agir.

Comment s'organise la puissance publique ?

La quasi totalité des départements est dotée de Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne regroupant, notamment, services de l'Etat (DDT(M), DDCS), ARS, Adil, Caf/MSA, Parquet, Conseil départemental, collectivités territoriales, etc.

Les actions du PDLHI portent notamment sur le traitement commun des plaintes et signalements, le suivi et la mise en œuvre des arrêtés ainsi que l'appui aux collectivités territoriales et aux différents acteurs.

De la documentation

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne associe des représentants des ministères et organismes publics concernés et des services déconcentrés de l'Etat. Le Pôle national coordonne les actions de lutte contre l'habitat indigne et joue un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrains.

Des guides pratiques sont disponibles sur le site de la Dihal : www.dihal.gouv.fr ainsi que sur l'Extranet du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de la Dihal.

Citons notamment les guides suivants :

- pour la mise en œuvre des polices de l'habitat indigne, le vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » Méthodes, choix et conduite des procédures
- pour les questions d'hébergement temporaire ou de relogement définitif le « Guide de l'hébergement et du relogement »
- pour mieux comprendre le lien avec les Parquets, le « Guide pratique du recours au Procureur de la République »
- pour accompagner les locataires vivant en habitat dégradé, le « Guide des occupants »