

DEFINITIONS

« habitat indigne », « logements insalubres », locaux impropres à l'habitation, logements « non décents », logements vétustes, inconfortables, dégradés : de quoi parle-t-on ?

Ne pas confondre ces termes car certains renvoient à des notions :

- techniques sans conséquences juridiques : le vétuste, le dégradé ou l'inconfortable (INSEE)
- juridiques avec des conséquences de droit spécifiques ;
- s'y ajoute, outre-mer, la notion d'habitat informel

Les définitions doivent être comprises dans leur contexte juridique propre / leur législation spécifique applicable : entre l'indigne et le non décent, c'est le positionnement juridique qui diffère;

L'insalubre renvoie aux risques sanitaires : c'est un des cas de figure de l'habitat indigne

Le péril renvoie au risque de sécurité publique : c'est un des cas de figure de l'habitat indigne

La notion d'habitat indigne

- N'est plus depuis la loi MOLLE du 29 mars 2009 une notion « politique », mais une notion juridique entrée dans la loi : définie à l'art 1-1 de la « loi Besson »
- Notion qui comprend :
 - les locaux impropres à l'usage d'habitation;
 - les logements – et les logements situés dans des bâtiments- exposant leurs occupants à **des risques pour leur santé ou leur sécurité**;
- Notion qui concerne les propriétaires occupants et les locataires/occupants de toutes catégories de locaux à usage d'habitation : **c'est une notion de fait.**

Effets de droit de « l'habitat indigne »

- Inscription à l'observatoire nominatif de l'habitat indigne du PDHALPD; *institué dans tous les départements sous le logiciel « ORTHI »*
- *Aucun effet de droit à l'égard des propriétaires, hors cette inscription;*
- *Ni vis-à-vis des occupants;*
- **Les effets de droit ne pourront naitre que des procédures particulières ou actions engagées par :**
 - Les autorités publiques qualifiant les locaux concernés selon leur état au titre de leurs pouvoirs de police :
 - manquement à la salubrité/sécurité -RSD, par le maire;
 - insalubrité, par le préfet (CSP)
 - péril ou du manquement à la sécurité, par le maire (CCH)
 - Les CAF au titre du droit de l'allocation logement (CSS)

Habitat indigne et logement décent

- **Rappel de la notion de décence du logement :**
 - **Le contenu :** décret du 30 janvier 2002, modifié par un décret du 9 mars 2017 applicable en 2018 pour intégrer les préoccupations énergétiques
 - ne concerne que les logements loués : art 6 de la loi de 1989 et sous tous statuts/ cf : art 1719 du code civil
 - ne concerne que les logements au sens des parties privatives - de leurs conditions de jouissance - et de leurs accès : *problème dans les immeubles collectifs ou en copropriété*
- **Toute forme de local à usage d'habitation, pouvant être qualifié d'indigne, dès lors qu'il est loué, est, par définition non décent;**
- **Un logement peut être décent dans un bâtiment d'habitation « indigne » si aucun désordre n'affecte directement le logement ou son usage (*problème des parties communes*)**
- **Tout logement non décent n'est pas nécessairement indigne s'il ne manque que certains éléments de confort...**

Et l'habitat informel ?

- Notion ajoutée par l'art 8 de la loi Letchimy à l'art 4 – devenu art 1-1 de la loi Besson, définissant l'habitat indigne et informel
- L'habitat « informel » comprend :
 - Les locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués des réseaux ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes*
- L'habitat informel sera le plus souvent indigne mais pas nécessairement
- Un logement loué dans une construction informelle sera le plus souvent non décent, du fait du manque fréquent d'équipements de base, mais pas toujours ...

Qui qualifie quoi ?

- **Qui qualifie l'indigne ?** Toute autorité, tout opérateur soit dans le cadre d'un repérage, d'une étude, de plaintes ou de signalement : obligation professionnelle de signaler ... ce qui entraîne pour l'autorité administrative l'obligation d'agir, c'est-à-dire de mettre en marche la procédure adéquate ...
- **Qui qualifie l'insalubre ?** L'ARS ...
- **Qui qualifie l'ensemble des risques touchant à la sécurité publique?** Les services des communes ...
- **Qui qualifie d'informel :** Toute autorité, tout opérateur, soit dans le cadre d'un repérage, d'une étude, d'un PCLHI ou PILHI, d'une démarche opérationnelle

Qui qualifie quoi : la décence ?

- Le décret « décence » lorsque le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
- Le juge d'instance, saisi par le locataire ou le propriétaire;
 - Une association peut représenter en justice le locataire
 - Ainsi que (loi ALUR) l'organisme payeur de l'AL (CAF/MSA) (art 24-1 loi de 89)
- La commission de conciliation (loi de 1989) saisie par le locataire ou le propriétaire
- Les CAF et CMSA car la décence du logement est une condition du versement de l'allocation logement
- ***Ce n'est jamais une autorité publique (maire ou préfet) : mais ALUR a introduit une exception en permettant à la collectivité compétente en matière d'habitat de représenter le locataire en justice (art 24-1 loi de 89)***

Les différents modes d'action contre l'habitat vétuste ou dégradé

- Quatre modes opératoires différents intéressent l'amélioration de l'habitat privé vétuste et doivent être distingués.
Les bases et les effets juridiques, les processus de déclenchement et les modes opératoires sont spécifiques et ne doivent pas être confondus :
 - Celui de la loi – code civil, lois bailleurs/locataires et droit des allocations logement ;
 - Les moyens de police administrative ;
 - Les financements et les actions incitatives ;
 - Les opérations d'aménagement foncier, sous DUP (les ORI).
- Dans chaque mode d'action :
 - les droits et obligations des propriétaires et des occupants sont différents;
 - les pouvoirs et les obligations des collectivités publiques sont différents.

Comment traiter les situations d'habitat indigne ?

- On peut/doit lutter contre l'habitat indigne :
 - par les procédures de police : insalubrité, péril, sécurité des immeubles collectifs d'habitation
 - par des actions d'aménagement – type OPAH ou type OGRAL avec ses mécanismes d'aides aux propriétaires;
 - par des opérations d'aménagement foncier à caractère coercitif
 - sous DUP, par expropriation – en droit commun
 - en expropriation sous loi Vivien
 - RHI et RHS avec maîtrise publique des terrains
- On peut coupler les actions/opérations d'aménagement et les mesures de police
 - pression sur les propriétaires : éviter de transférer leurs obligations (travaux, droit des occupants) sur la collectivité publique
 - faire baisser les prix en cas d'acquisition publique /expropriation