

Traitement de l'habitat informel et indigne

Démarches opérationnelles

Instruction du 31 mars 2014

Pourquoi une nouvelle instruction opérationnelle ?

- Rapport Letchimy : analyse critique des opérations menées + analyse critique des services locaux ... « plantage » des opérations ...
- Manque de connaissance de l'habitat indigne de la région concernée et encore plus de l'habitat informel
- Inadéquation de la circulaire « RHI » de 2004
 - Son caractère trop général : confusion des situations et amalgame « bâti régulier » et informel
 - Absence de qualification des diverses situations à traiter ..;
 - Procédures insuffisamment éclaircies
 - Inadaptation des textes aux quartiers spontanés ou informels
 - Insuffisant pilotage et encadrement des processus opérationnels ...
 - Processus indifférenciés de démolition, reconstruction
 - Absence de prise en compte des caractéristiques de l'habitat informel, améliorable ...

Novations apportées par l'instruction du 31 mars 2014

- Un cadre général de travail : connaissance, repérage
 - Un outil spécifique de connaissance et de programmation : le PCLHI ou le PILHI
- Une méthode de qualification des situations
- Des outils opérationnels proposés – ou rappelés- pour traiter les diverses situations d'habitat dégradé ou indigne :
 - Dans les situations d'habitat régulier, au plan foncier
 - Dans les différentes situations d'habitat informel (art 8 loi Letchimy, art 1 loi Besson)
- Prise en compte effective des situations diverses d'habitat informel : occupation foncière et état du bâti...
 - Dans la loi (pm)
 - Dans les processus opérationnels et dans les financements
 - Création à coté des opérations de RHI, d'opérations de RHS – des OGRAL

Analyser les situations à traiter : typologie

Préalablement à toute démarche opérationnelle, qualifier les situations d'habitat indigne à traiter : **typologie par rapport au critère du statut foncier de la zone**

- « *l'informel* »
 - Massivement occupé par des occupants fonciers sans droit ni titre
 - En quartier relativement concentré déjà « urbain »
 - En diffus
 - En zone de risques naturels ...
 - Là ou tout confortement, relogement, réaménagement sur place est impossible
 - Et là ou cela est possible ou partiellement ...
- *Quartiers d'habitat « régulier » au regard de la propriété du sol et des constructions*
...ce qui n'exclue pas les poches d'insalubrité, des immeubles ou des ilots, la présence d'installations précaires ou informelles
 - De l'habitat « régulier » mais indigne, diffus ...
- **A chacune de ces situations, des outils juridiques, opérationnels et financiers différents ... et des situations sociales à traiter ...**

Diagnostics préalables aux choix opérationnels

- **Avoir qualifié** les situations urbaines, foncières et sociales avant tout choix opérationnel
- Avoir évalué – sommairement- les situations foncières et l'état technique de l'ensemble des locaux d'habitation : **sur un périmètre déjà pré-défini justifiant une démarche opérationnelle identifiée** :
 - Ces choix sont issus :
 - Soit des PILHI ou PILHI
 - Soit d'un complément d'étude (sur crédits de droit commun /DEAL)
 - Soit de la connaissance des situations par les services locaux (anciennes études, dossiers à reprendre ...)
- C'est à ce stade que le « certificat d'insalubrité » doit être demandé à l'ARS, justifiant, à priori, un traitement opérationnel spécifique pour mettre fin à l'insalubrité
- Dans les quartiers d'habitat informel, le niveau de remédiabilité des constructions, selon leur état (réparables ou à démolir) peut être indiqué, chaque fois que c'est clair, par le certificat d'insalubrité – lequel (40%/60%) déterminera le choix opérationnel **à la phase de réalisation**, sachant que la phase pré-op peut permettre d'affiner cette analyse et réorienter le choix opérationnel (RHI ou RHS)

Des outils de police administrative

Différenciés selon que l'on a à traiter des situations régulières ou non :

- Les arrêtés d'insalubrité (CSP) ou de péril (CCH) s'appliquent à des **propriétaires** (occupants ou bailleurs) avec toutes les conséquences de droit
 - Obligation de faire des travaux, de démolir,
 - Pour les bailleurs, de reloger les occupants – protection spécifique des occupants
 - La défaillance entraîne l'obligation d'agir pour les coll publiques (travaux d'office, relogement) : créances publiques garanties sur les propriétés
 - En cas d'insalubrité ou de péril « irrémédiable », possibilité d'exproprier dans des conditions dérogatoires : « sanction » du propriétaire défaillant ...
- Dans les situations d'habitat informel, le propriétaire (le seul, celui du terrain) n'est pas à l'origine des constructions ni des installations sur son fondset ne peut subir toutes les conséquences ...d'où les dispositions de la loi Letchimy :
 - Rendre responsable du péril, le « constructeur » : prescription de travaux ou démolition
 - Rendre le « logeur/bailleur » responsable des locaux insalubres qu'il loue : prescription de travaux ou démolition; reloger les occupants; protection spécifique des occupants

Pour traiter des quartiers ou zones insalubres

- Pour traiter par démolition de toute une zone d'habitat précaire, totalement insalubre, impossible à conforter sur place; les bidonvilles
 - Le périmètre insalubre du CSP (fondement historique des RHI)
 - Démolition de l'ensemble – interdiction générale et définitive d'habiter
 - Protection des occupants et relogement de tous
 - Expropriation possible, dérogatoire
 - S'applique à du régulier et à l'informel
 - Inconvénients et limites de ce périmètre
- Pour traiter un quartier où l'état du bâti est hétérogène et où ne se justifie pas une démolition intégrale: institution du périmètre « ad hoc » de l'art 9 de la loi Letchimy où l'on distinguera les bâtiments à démolir, à améliorer ou à conserver en l'état...
 - Intéresse exclusivement les quartiers d'habitat informel
 - Lié à une démarche opérationnelle délibérée par la collectivité (un programme)
 - Support des opérations de RHI et de RHS, ou un plan de détail d'aménagement, d'amélioration de l'existant, lié à une régularisation foncière « in situ » est possible