



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 63670

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les opérations de résorption de l'habitat insalubre. Cette procédure, régie par la loi du 10 juillet 1970 et l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, s'articule autour d'une enquête conduite par un fonctionnaire n'ayant que peu de connaissances en architecture, bâtiment et réhabilitation d'immeubles. Cela pose de nombreux problèmes sur le terrain, car les critères retenus pour définir l'insalubrité lors de cette enquête apparaissent réducteurs, au regard des possibilités réelles de réhabilitation. Face aux risques d'arbitraire et à la lourdeur de la procédure de RHI, il est essentiel de connaître avec précision le nombre d'opérations engagées sur ce fondement juridique particulier. C'est pourquoi il souhaiterait savoir combien de RHI sont actuellement en cours dans notre pays, et combien d'opérations de ce type ont été conduites en France durant ces dix dernières années. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Le traitement de l'habitat indigne, et notamment insalubre, constitue une priorité de l'action du Gouvernement et s'inscrit notamment dans le cadre du plan de cohésion sociale. Aussi, les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), qui visent le traitement de l'insalubrité irrémédiable, revêtent-elles à ce titre une importance particulière dans la mesure où elles constituent un outil indispensable dans la mise en oeuvre de cette politique. La lutte contre l'habitat insalubre s'appuie sur diverses procédures du code de la santé publique, modifiées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Ces procédures permettent de déclarer un immeuble insalubre, suite à une enquête d'insalubrité effectuée par les agents de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales et un avis du comité départemental d'hygiène. Un immeuble peut être déclaré insalubre réparable ou insalubre irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter. La différence entre le réparable et l'irrémédiable tient à la qualification juridique des travaux et ne peut s'apprécier qu'au cas par cas. La jurisprudence a précisé qu'une autorité de police ne pouvait pas imposer à un propriétaire des travaux qui, par leur nature ou leur importance, constitueraient des « travaux de construction ou de reconstruction ». Toutefois, l'« irrémédiabilité » n'empêche pas le propriétaire d'effectuer des travaux s'il le souhaite. Afin d'évaluer l'insalubrité d'un logement ou d'un immeuble, les inspecteurs de salubrité disposent d'une grille de travail qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil supérieur d'hygiène publique de France. Ils peuvent, par ailleurs, recourir à une expertise technique complémentaire. À cette fin, des crédits sont ouverts (ligne 37-40-10 du ministère en charge du logement). Le traitement des logements insalubres repose sur deux modalités opérationnelles et financières selon qu'il s'agit d'une insalubrité réparable ou irrémédiable. Lorsqu'un immeuble est insalubre réparable, le propriétaire est tenu d'effectuer les travaux prescrits par l'arrêté du préfet et peut bénéficier de subventions majorées de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Lorsque l'immeuble est qualifié d'insalubre irrémédiable, la RHI constitue l'unique dispositif de traitement opérationnel. Les immeubles insalubres irrémédiabiles peuvent être expropriés dans les conditions dérogatoires du droit commun prévues par la loi Vivien, c'est-à-dire sans enquête publique préalable, et à la valeur du terrain

nu, frais de démolition déduits. Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent, dans ce cas, monter des opérations publiques de RHI qui bénéficient de subventions particulières de l'État, sous forme de participation au déficit du bilan de l'opération. Ces opérations, sous maîtrise d'ouvrage locale, visent à permettre le traitement des logements insalubres irrémédiables par leur acquisition publique, en vue de la production de logements locatifs sociaux dans une optique de protection et de relogement des occupants. Le déficit de l'opération est subventionnable au taux de 70 %. Ce taux peut être porté à 80 % si la population étrangère de la commune est supérieure à 8 %. Le taux est de 100 % lorsque qu'il s'agit d'une résorption de bidonville. Une circulaire du 5 mai 2003 a réformé les opérations de RHI pour renforcer l'opérationnalité de ce cadre d'intervention. Cette réforme a ainsi pris en compte l'évolution de la réalité et des pratiques urbaines (interventions fines sur tissu existant, protection patrimoniale, rejet des politiques massives de démolition des centres anciens, respect de la morphologie urbaine...) en élargissant les dépenses prises en compte au bilan à l'acquisition d'immeubles insalubres irrémédiables non voués systématiquement à la démolition, mais aussi à l'acquisition et démolition d'éléments annexes de coeur d'îlots non destinés à l'habitation (garages, appentis causes d'insalubrité). Si le dispositif de RHI constitue principalement un outil opérationnel de traitement de l'insalubrité irrémédiable d'îlots bâtis ou d'ensembles d'immeubles dans le cadre d'un projet global, la réalité de l'insalubrité souvent de plus en plus diffuse peut imposer le traitement d'immeubles isolés. Ces interventions peuvent désormais bénéficier du dispositif de RHI dans la mesure où elles s'inscrivent, sur une zone déterminée, dans le cadre d'une politique globale de lutte contre l'insalubrité. Ces évolutions ont conduit à une nouvelle attractivité du dispositif auprès des élus locaux. Si, de janvier 1998 à juin 2003, seule une dizaine d'opérations représentant entre 100 et 200 logements étaient financées chaque année, 42 opérations ont été lancées en métropole depuis juin 2003 pour un total de plus de 1 200 logements (soit 600 logements par an) et un montant de subvention de l'État de 20 MEUR. Pour l'année 2005, 12 opérations ont déjà fait l'objet d'une décision favorable pour 6 MEUR et 10 nouveaux dossiers sont susceptibles d'être déposés pour octobre. Le nombre d'opérations de RHI en cours ou en projet est à ce jour d'environ 70.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63670

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 avril 2005, page 4173

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8187