



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 88501

Texte de la question

M. Laurent Hénart souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les inquiétudes des particuliers et des associations des victimes d'habitat ancien et dégradé. Malgré les nombreuses dispositions pour éradiquer les logements insalubres, il y aurait dans notre pays trop de logements indécents mis d'ailleurs en location pour des demandeurs à petit budget. Parfois les défauts et vices sont rendus invisibles à la vue d'un demandeur de location. Les locaux ont pu être peints et embellis superficiellement pour l'entrée dans les lieux. Par conséquent, il lui demande quelles sont les mesures urgentes que le Gouvernement envisage de prendre pour remédier à cette situation et pour rassurer les familles et les associations concernées.

Texte de la réponse

La lutte contre l'habitat indigne constitue une action prioritaire du Plan de cohésion sociale lancé en juin 2004 et de la politique du logement menée par le Gouvernement. En matière de lutte contre le saturnisme, la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique prévoit la généralisation à tout le territoire de l'obligation d'effectuer un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) lors des ventes de logements anciens. Cette obligation sera étendue en août 2008 aux nouvelles mises en location de logements. En outre, tout locataire en cours de bail ou occupant d'un immeuble estimant que l'état de dégradation de son logement est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité peut saisir d'une plainte la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou, si sa commune en est pourvue, le service communal d'hygiène et santé (SCHS). Ces services sont alors tenus d'établir un rapport constatant la réalité ou non d'une situation d'insalubrité. Plus largement, l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux simplifie les procédures de traitement des cas d'habitat indigne, y compris dans les hôtels meublés, et rend ces procédures plus rapides et plus efficaces pour l'État comme pour les maires. Elle renforce aussi le droit à un relogement décent des occupants de bonne foi de logements insalubres ou dangereux et d'hôtels meublés soumis à prescription de travaux de sécurité. Cette ordonnance a été ratifiée par le Parlement dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL). En matière d'insalubrité, cette ordonnance prévoit notamment, la possibilité pour le préfet de mettre en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux de sécurité et de salubrité indispensables et, en cas de carence, de les effectuer d'office à la charge du propriétaire, avant même la notification de l'arrêté d'insalubrité ; la facilitation des travaux exécutés d'office dans les copropriétés dégradées en permettant à l'autorité publique de ne se substituer qu'aux seuls copropriétaires défaillants et non au syndicat de copropriété, d'où une économie de procédures et de temps ; l'accélération de l'expropriation des immeubles insalubres interdits à l'habitation ; la suspension du bail, parallèlement à la suspension des loyers, dès notification de l'arrêté d'insalubrité, jusqu'à la levée de l'insalubrité ou le relogement. Le bail ne peut également être résilié du fait d'un arrêté d'insalubrité. Enfin, l'expulsion d'occupants de bonne foi à la suite d'une interdiction définitive d'habiter, sans offre effective de relogement, ne peut être prononcée ; le relèvement très sensible du montant de l'indemnité due par le propriétaire qui n'a pas rempli son obligation d'hébergement ou de relogement des occupants. De plus, le décret n° 2006-975 du 1er août 2006 portant nouveau code des marchés publics précise,

à son article 35, que les marchés rendus nécessaires pour l'exécution d'office, en urgence, des travaux réalisés par l'autorité publique en matière d'insalubrité ou de péril pourront être négociés sans publicité préalable et sans mise en concurrence. Les préfets pourront donc accélérer les opérations de sortie d'insalubrité en cas de défaillance des propriétaires. Dans le champ de la lutte contre le logement non décent, la loi ENL, à son article 48, instaure à titre expérimental pour cinq ans une déclaration de mise en location visant toute nouvelle location dans un immeuble de plus de trente ans. Seront concernées des communes volontaires de plus de 50 000 habitants et qui auront ainsi une marge d'intervention plus grande, depuis l'information jusqu'à la sanction pour les cas plus graves. Également, pour améliorer les droits des locataires de logements non décents, la loi ENL, à son article 86, étend les compétences des commissions départementales de conciliation entre bailleurs et locataires aux litiges portant sur la décence et, surtout, prévoit que le juge pourra dorénavant suspendre le versement des loyers et la durée du bail dès qu'il constatera l'indécence du logement, et ce jusqu'à l'exécution des travaux nécessaires par le propriétaire. Parallèlement à ce renforcement des moyens juridiques de lutte contre l'habitat indigne, le Gouvernement a également développé les outils financiers à sa disposition. Ainsi, les interventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) sont étendues et facilitées depuis 2005, concernant le traitement des locaux insalubres : les subventions attribuées aux propriétaires-bailleurs ou occupants de locaux insalubres lors de la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité sont majorées ; les collectivités locales, partenaires essentiels dans la lutte contre l'habitat indigne, bénéficient d'une majoration substantielle des assiettes et taux de subvention aux études et prestations de suivi-animation pour les dispositifs contractuels d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de programmes d'intérêt général (PIG) traitant de l'insalubrité ; le financement des travaux d'office par les communes et la réalisation des prescriptions des arrêtés d'insalubrité dans les copropriétés sont facilités par le décret n° 2005-1449 du 25 novembre 2005 relatif à l'ANAH. Également, sur le budget de l'État, le programme « Développement et amélioration de l'offre locative » a identifié une action « lutte contre l'habitat indigne » dotée en 2006 de 20 millions d'euros. Le Comité interministériel de lutte contre les exclusions (CILE) du 12 mai 2006 a décidé de porter à 26 millions d'euros les crédits consacrés à cette action pour l'exercice 2007. Ces crédits financent les actions de lutte contre le plomb, les travaux d'office réalisés par l'État en cas d'insalubrité remédiable, les mesures d'accompagnement social et d'hébergement ponctuel d'occupants de locaux insalubres interdits temporairement à l'habitation, mais aussi les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et les dispositifs d'ingénierie technique et sociale ayant pour objet le traitement de l'insalubrité diffuse.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88501

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 mars 2006, page 2681

Réponse publiée le : 14 novembre 2006, page 11888