



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

sécurité

Question écrite n° 111579

Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les situations des hôtels vétustes sur la Seine-Saint-Denis, et plus particulièrement sur la ville de Montreuil. En effet, le drame qui s'est produit sur cette ville de 102 176 habitants dans la nuit du 4 au 5 juin 2011, a vu l'effondrement d'un hôtel meublé, en voie de rénovation, sur un pavillon voisin. Cet effondrement accidentel semble avoir surpris la municipalité, alors même que ce bâti semblait avoir été laissé à l'abandon par le propriétaire de cette parcelle. Cette ville est très ancienne et l'état de son bâti est assez vétuste dans certains quartiers qui réclameraient une intervention spéciale et spécifique des pouvoirs publics dans les années qui viennent. Cette action de recensement, puis l'intervention forte des pouvoirs publics devraient être envisagées au-delà des limites des opérations de programmation et d'amélioration de l'habitat, comme un « plan orsec habitat » avec une capacité d'intervention législative et réglementaire renouvelée. Il lui demande donc s'il compte répondre à cette proposition.

Texte de la réponse

La Seine Saint-Denis est l'un des départements les plus touchés par la problématique de l'habitat indigne en France. L'indignité du parc dans le département est en effet massive et visible, avec plus de la moitié des communes du département pour lesquelles le parc privé potentiellement indigne (PPPI) estimé est supérieur à la moyenne régionale, et un tiers de communes avec un PPPI estimé à plus de 10 % du parc privé. Les villes les plus concernées sont d'abord celles de la première couronne autour de Paris, comportant une part importante de bâti datant d'avant 1949 dont Montreuil qui enregistre un taux de PPPI important. L'habitat indigne prend de multiples formes dans ce département et les hôtels meublés vétustes en sont une. Les hôtels meublés ont une fonction d'accueil importante pour les nouveaux arrivants : selon le recensement général de la population, ils logeaient en Ile-de-France plus de 25 000 personnes dans 16 000 chambres en 2006. Un grand nombre d'entre eux souffre cependant de retard de mises aux normes conséquent et constituent aujourd'hui un des segments les plus marquants de l'habitat indigne de la région. En dehors de Paris, où un observatoire mis en place à la demande de la ville offre une connaissance exceptionnelle de ce parc, les données précises manquent. La Seine-Saint-Denis dispose néanmoins d'un outil de repérage et de gestion de l'habitat indigne (PHI) qui permet de recenser les polices et actions mises en oeuvre : ainsi, l'ensemble des acteurs intervenant dans le traitement de l'habitat indigne, parmi lesquels le préfet, la direction départementale des territoires, l'agence régionale de santé et les communes, peuvent prendre connaissances des actions mise en oeuvre et de leurs évolutions. Dans le prolongement de cette expérience et pour aider les départements à se doter d'observatoires locaux de l'habitat indigne rendus obligatoire dans le cadre des plans départementaux d'accès au logement des personnes défavorisées, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) a mis en place l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) qui étendra la possibilité de repérage à l'ensemble des départements et donnera des informations au niveau régional et national. La question de la réhabilitation est effectivement cruciale, à la fois en termes de sécurité publique et de préservation d'une offre d'accueil pour les ménages pauvres exclus du logement social. Des outils juridiques et opérationnels existent :

indépendamment des procédures d'insalubrité ou de péril qui leur sont applicables, les hôtels meublés sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatifs aux règles de protection contre les risques d'incendie et de panique. Ces articles, relevant d'une police spéciale du maire, permettent l'application de règles minimales de sécurité dont le non respect peut être sanctionné pénalement (article R.153-4 et R.152-5 du CCH) ; les opérations programmées d'amélioration de l'habitat hôtels meublés (OPAH) ou rénovation urbaine (OPAH RU) comprenant un volet hôtels meublés permettent de subventionner les travaux de réhabilitation des chambres (article R.321-12 du CCH) ; plus largement, les diagnostics et études pré-opérationnelles d'OPAH doivent repérer et qualifier les hôtels meublés du territoire ciblé ; la nouvelle procédure de financement du traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI), créée par le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009, permet à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de financer les déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté de prescription de mesures de mise en sécurité incendie des hôtels meublés ; enfin, la réhabilitation des hôtels meublés ne passe pas nécessairement par le maintien du statut hôtelier de l'établissement, en particulier si le caractère commercial de l'exploitation n'est pas correctement établi. Une sortie opérationnelle publique ou la transformation des hôtels en résidence hôtelière à vocation sociale, en résidence sociale ou en logement social classique, est possible grâce aux crédits de droit commun. Dans tous les cas, l'implication de la commune est indispensable au traitement de la situation des hôtels meublés dégradés, tant sur le volet incitatif et opérationnel que sur le plan coercitif (mesures de police et travaux d'office, éventuellement acquisition d'hôtels, ...), ces aspects devant être coordonnés. Le maniement de ces outils est effectivement difficile et coûteux pour la puissance publique. La mise en place de circuits de surveillance partagés entre les institutions chargées de leur contrôle est d'autant plus essentielle.

Données clés

Auteur : [M. Éric Raoult](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 111579

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 juin 2011, page 6468

Réponse publiée le : 13 mars 2012, page 2314