

Maire et habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne constitue un véritable enjeu des politiques publiques en matière de santé, de sécurité et de droit à un logement décent. Elle constitue une priorité absolue de l'Etat.

I : Définition de l'habitat indigne

Pour mémoire, l'habitat indigne est une notion juridique qui est définie à l'article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990, introduite par l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 : «Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.» Et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets.

Sont donc visés :

- Les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, tels que les caves les sous-sols, les combles, les pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropre à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation comme les garages, les locaux industriels ou commerciaux, les cabanes et cabanons, les locaux précaires...
- Les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.



des désordres liés à la sécurité des bâtiments et à la salubrité publique relève de la compétence des maires. Ainsi, au titre de leurs pouvoirs de police, les maires interviennent dans plusieurs situations, notamment celles de péril puisque la sécurité des immeubles menaçant ruine est sous la responsabilité traditionnelle et historique du maire.

Grâce à ses pouvoirs de police spéciale, le maire a la possibilité de mettre en œuvre une procédure de péril ordinaire ou imminent. Son déclenchement a pour effet de faire bénéficier aux occupants du dispositif de protection. Cette procédure a été simplifiée par l'ordonnance du 15 décembre 2005.

La sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation fait également l'objet d'une procédure spécifique qui relève de la compétence du maire, qui agit au nom de l'état et qui est calquée sur la procédure de péril. Cette procédure, elle, ne permettra pas aux occupants de bénéficier du régime de protection. Le maire est également compétent pour contrôler le respect du règlement de sécurité concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Il appartient également au maire de veiller à la salubrité sur le territoire de sa commune en se référant aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

Le maire dispose enfin d'une compétence spécifique en matière de déchets, ce qui lui permet, dans certaines conditions, de prendre des mesures d'office en cas de carence du propriétaire ou de l'occupant responsable de la situation. Dans ces deux derniers cas, les occupants ne peuvent bénéficier du régime de protection.

II : Les pouvoirs des maires dans la lutte contre l'habitat indigne

Aujourd'hui, les maires sont en première ligne face aux situations d'habitat indigne. Par conséquent, ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations, et ce, notamment à travers leur pouvoir de police. En effet, le traitement

III : Obligations des maires en matière de lutte contre l'habitat indigne

Dès lors, compte tenu des outils et moyens existants, les responsables publics ont une obligation d'agir et une obligation d'aboutir. Si le maire n'agit pas, il fait courir le risque d'une mise en cause indemnitaires ou pénale des collectivités publiques, des élus et des services administratifs. L'obligation d'agir vient du fait que parfois, des propriétaires sont en incapacité de réaliser des travaux par eux-mêmes alors que nous sommes dans une situation dangereuse pour la santé ou la sécurité des occupants. Dans le pire des cas, nous pouvons même être face à un propriétaire qui refuse délibérément d'effectuer des travaux (marchand de sommeil).

Dans ces cas, seule une intervention extérieure peut débloquer la situation. La commune a un intérêt à agir rapidement car en ne le faisant pas, les situations s'aggravent et plus le temps passe, plus elles se complexifient ce qui peut obliger la commune à mettre en œuvre des moyens plus importants et plus coûteux pour résorber les désordres.

Force est de constater cependant que les procédures applicables en la matière ne sont pas dénuées de complexité. De plus, la répartition des compétences et des responsabilités entre les différents acteurs ne facilitent guère les choses.

Dans ce cadre, l'ADIL du Finistère qui s'investit profondément dans les différents dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne a renforcé sa compétence dans ce domaine en se dotant d'une juriste référente habitat indigne chargée d'accompagner les particuliers et les acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne.

L'ADIL a mis en place une formation à l'attention des élus et services municipaux du territoire sur les questions liées au traitement de l'habitat indigne afin de leur permettre d'appréhender au mieux des situations qui peuvent s'avérer parfois complexes et de connaître leur rôle dans le processus et leurs obligations. Cette formation, animée par notre juriste référente habitat indigne et l'ARS, reprend les différentes notions de l'habitat indigne, les procédures concernant les maires en la matière ainsi qu'un volet sur la protection des occupants. En outre, Face à la complexité des procédures d'habitat indigne, l'ADIL accompagne les élus dans la conduite de ces dernières.

IV : La lutte contre l'habitat indigne dans le Finistère

Enfin, la prévention et le traitement de l'habitat indigne dans le Finistère constituant une priorité pour nombre d'institutions et d'associations, un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a ainsi été créé en février 2011. Son instance de pilotage est le Comité Directeur du PDALPD, co-piloté par l'Etat et le Conseil Général. Son animation est confiée aux services de l'Etat. Il a pour objectif d'engager une véritable démarche partenariale afin de repérer et traiter les situations d'habitat indigne.

Son action s'appuie sur un comité technique départemental réunissant les représentants des différentes structures concernées, sur des dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne mis en place par les délégataires pour l'attribution des aides à la pierre que sont Brest Métropole Océane, Morlaix Communauté, Quimper Communauté, et le Conseil Général (ce dernier s'appuyant sur les intercommunalités) et sur l'ensemble des acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne et indécents.



Le Pôle Départemental travaille actuellement à la mise en place d'outils, notamment de repérage, ainsi que sur un plan de communication en direction des différents acteurs concernés, plus particulièrement les élus.



Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

ADIL du Finistère
Anaïs Le Coustumer
Juriste référente habitat indigne
02 98 46 37 38

anaislecoustumeradil29@gmail.com