



RESEAU TECHNIQUE INTERREGIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR LANGUEDOC - ROUSSILLON & CORSE

LA LETTRE DU RÉSEAU N°15 - MAI 2011

JOURNÉE DU 8 NOVEMBRE 2010

« LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE » COLLOQUE EN AVIGNON

Le 8 novembre 2010, Monsieur François Burdeyron, Préfet de Vaucluse, a invité les acteurs du département impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne à se réunir. Cette manifestation préparée par la Délégation Territoriale de Vaucluse de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Direction Départementale des Territoires (DDT), et en présence du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, se situe dans le prolongement d'une première rencontre départementale organisée en novembre 2008.

En rappelant la circulaire du 8 juillet 2010, Monsieur Meynard, sous-préfet chargé de mission, informe de l'existence d'un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le département. Il souligne en introduction de séance, l'importance de l'engagement public, tant des services de l'État que des communes, pour maintenir « un parc privé à vocation sociale dans des conditions normales de santé et de salubrité favorisant la mixité sociale et la diversité de l'offre de logements ». Pour répondre à cet objectif, des moyens d'action sont à la disposition des acteurs publics auxquels il incombe de répondre à « l'obligation d'agir mais surtout l'obligation d'aboutir ».

Pour ce faire, il faut non seulement être en mesure de repérer les situations d'indignité, mais aussi, face à chaque situation, savoir choisir la procédure la plus adaptée en se donnant les conditions de la mener à son terme, ceci malgré la complexité des concepts, parfois, et des empilements législatifs et réglementaires.

Madame Schützenberger, représentante du pôle national de lutte contre l'habitat indigne fait état, d'une part, des ressources et de l'appui apportés par le pôle national aux acteurs locaux et, d'autre part, des outils et procédures qui sont à leur disposition pour agir. Monsieur Jean-Bernard Brulet, coordonnateur du Réseau technique interrégional de LHI Paca-LR-Corse, rappelle la dynamique de réseau et de formation mise en place à une échelle interrégionale (PACA, Languedoc-Roussillon et Corse) depuis fin 2004. Monsieur Sié, vice-procureur référent « habitat indigne » au sein du Parquet d'Avignon, explique le point de vue pénal de la problématique et sa complémentarité avec les autres procédures. A la suite de ces interventions, un débat s'instaure avec l'assemblée, débat qui conduit, tout particulièrement, à la formulation de la proposition partagée d'instaurer tant au parquet que dans les communes et à l'ARS une pratique réciproque d'information en continu sur les signalements et procédures mises en œuvre par l'une ou l'autre de ces institutions.

Les expériences des communes d'Orange et de Camaret-sur-Aigues sont présentées et illustrent la question du choix des modalités d'action et de l'exercice parfois délicat de la police des maires. Entre insalubrité et péril, médiation et substitution au propriétaire défaillant, ces exemples soulignent la nécessité d'une bonne connaissance des procédures, mais aussi des recours nécessaires à d'autres institutions, d'autres acteurs en fonction de chaque situation (propriétaire indélicat, délinquant ou simplement inconscient, voire impécunieux). D'où tout l'intérêt de la présentation faite par Madame Garcia (ARS Vaucluse) des différentes modalités d'implication et du partage des tâches entre les communes et la délégation territoriale de l'ARS.



ETAT DES LIEUX D'UNE POLITIQUE INTERMINISTÉRIELLE

En cette fin d'année 2010, l'actualité de la lutte contre l'habitat indigne est celle du deuxième plan national santé environnement formulé sous le thème « inégalités sociales de santé » pour la période 2009-2014 avec comme actions prioritaires :

- la création des pôles départementaux afin de favoriser les synergies. Ces pôles départementaux sont pilotés par les services préfectoraux et rassemblent l'ARS, les services de l'État (DDT, DDCE), des départements et des collectivités locales. Le magistrat référent, les services de police et de gendarmerie, la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutuelle Sociale Agricole y sont également associés, tout comme l'ADIL et les opérateurs de la réhabilitation ;

- l'objectif de traiter 20 000 logements par an par la mobilisation des procédures coercitives à disposition, mais aussi par une politique de subvention de l'ANAH.

Pour cela il a été décidé la création dans tous les départements d'un pôle partenarial chargé de rédiger et suivre un plan d'action.

LOGEMENT INDIGNE, LOGEMENT INSALUBRE, LOGEMENT NON-DÉCENT

Le partage du discours et du vocabulaire est un socle pour le travail partenarial. Sans revenir sur les définitions, rappelons que la lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur différentes notions qui ne sont pas toujours faciles à distinguer.

Les logements indignes (terme utilisé dans la législation depuis 2009) exposent les occupants à des risques manifestes en termes de sécurité physique ou de risques sanitaires. Ce sont donc les bâtiments pour lesquels on peut appliquer soit les pouvoirs de police du Maire en matière de péril, soit les pouvoirs de police du Préfet en matière d'insalubrité ou de danger sanitaire ponctuel demandant une intervention d'urgence. En somme, dès qu'il y a danger dans le logement lui-même ou dans l'enveloppe du bâtiment, dès qu'il y a un risque pour la santé ou la sécurité, il s'agit d'indignité.

La notion de décence renvoie à la loi sur les rapports locatifs propriétaire/locataire du 6 juillet 1989. Il y a indécence lorsqu'il manque un ou plusieurs éléments de confort et que donc le logement n'est pas conforme à la définition même d'un logement. Avec cette notion, le locataire peut porter plainte contre son propriétaire. L'acteur public concerné sera d'abord le Tribunal d'Instance, mais aussi la CAF ou la MSA s'il y a versement d'une allocation logement, puisque celle-ci ne peut être versée que pour un logement décent.

Le titre II du Règlement Sanitaire Départemental relatif aux locaux d'habitation fixe les règles minimales sanitaires des logements, par exemple, l'article 40 précise : toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant puisse être assuré dans le logement.

L'insalubrité sera la prise en compte d'une situation où plusieurs infractions au RSD s'accumulent pouvant induire un risque important pour la santé de l'occupant.

Le pénal est aussi un outil de lutte : il y a des situations de logements « loués à des personnes vulnérables dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine ». Dès lors c'est le Parquet avec une approche pénale qui entre en action.

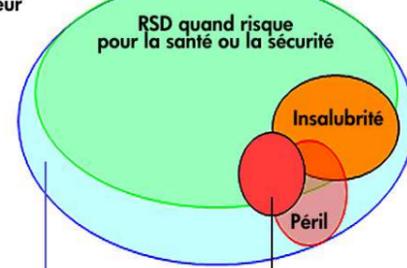
EN SYNTHÈSE

- Logement indigne : pouvoirs de police du maire et du Préfet.
- Police du maire : locaux dangereux (péril), sécurité des hôtels meublés, équipements communs, RSD.
- Police du préfet : locaux impropres à l'habitation, insalubrité, danger sanitaire ponctuel, accessibilité au plomb.
- Logement indécence : intervention du tribunal, CAF et MSA.
- Actions du parquet, au pénal pour logement dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine et par aussi la médiation judiciaire.

Répartition des désordres selon la procédure à utiliser

(toutes les situations sont non-décence)

Exemple d'éléments de confort :
eau chaude, wc intérieur



Manque 1 "élément de confort"
(décret décence de 2002)

Risque sanitaire ponctuel urgent :
CO, électricité... plomb accessible

LA POLICE DES MAIRES

Suivant l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales, le maire a la responsabilité d'assurer le bon ordre, la sûreté et la sécurité et la salubrité publique.

Face à une situation où le logement n'est pas conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD), le Maire peut prendre un arrêté municipal pour mettre en demeure le propriétaire de prendre des mesures pour assurer la mise en conformité du logement. En effet, le respect du Règlement Sanitaire Départemental incombe aux maires (article 1421-2 du code de Santé Publique). Cependant, l'exécution des travaux d'office par la mairie n'est pas prévue par la réglementation dans le cas où le propriétaire refuse de faire les travaux de mise en conformité aux dispositions du RSD. Il n'y a pas non plus de protection des occupants. En conséquence, cette procédure peut être utile pour de petits travaux, peu coûteux, ce qui peut débloquent des situations de conflits, par exemple. Si le propriétaire ne les met pas en œuvre il est possible de dresser un procès-verbal (nécessité pour la mairie que la procédure soit menée par un OPJ) mais l'amende maximale est peu coercitive (450 euros).

La procédure de péril pour les immeubles menaçant ruine concerne les locaux dangereux pour la sécurité des personnes aussi bien sur la voie publique qu'à l'intérieur d'un bâtiment. Le statut de l'occupant n'entre pas en considération. Seul compte l'existence d'un risque vital. Souvent, l'initiation de la procédure se fait par le péril imminent sur la simple base d'un signalement et d'un constat sur place.

L'ACTION DU PARQUET

La lutte contre l'habitat indigne dans le domaine judiciaire s'appuie sur les notions d'habitat insalubre et dangereux. Depuis 2007, elle est inscrite comme une priorité dans la politique pénale. Elle participe à la lutte plus générale contre les atteintes au cadre de vie qui ont de plus en plus d'impacts sociaux, économiques, environnementaux mais également en termes de sécurité pour les personnes et pour les biens. D'un point de vue financier il y a aussi des atteintes pénales dès lors que l'on est en face de propriétaires ou marchands de sommeil qui sciemment logent des ménages dans des conditions indignes en générant d'énormes profits de plus sans fiscalité.

Dans le Vaucluse, pour que cette priorité se traduise en actes, il a été nécessaire de fédérer l'ensemble des administrations et des partenaires institutionnels de la justice afin de faire remonter les informations. Les comités opérationnels de lutte contre les atteintes à l'environnement se réunissent environ deux fois par an, et un sous-comité habitat indigne a pour objectif essentiel de faire un recensement des situations à problème et de proposer des façons d'y remédier.

Deux arsenaux juridiques complémentaires, mais qui ne sont pas utilisés de la même façon, sont à la disposition du parquet.

1. Le premier est issu de l'ordonnance de 2005, il regroupe des dispositions spécifiques du code de santé publique d'une part et d'autre part du code de la Construction et de l'Habitation.

Le maire en application de son pouvoir de police spécial peut délimiter un périmètre de sécurité autour d'un bâtiment menaçant ruine pour éviter le passage du public, voir faire éventuellement évacuer les occupants d'un immeuble si leur sécurité est compromise.

Conjointement, il doit informer le propriétaire du lancement de la procédure de péril imminent et demander au tribunal administratif la nomination d'un expert.

Celui-ci, dans les 24 heures après sa nomination, doit rendre son rapport et répondre à deux questions :

- Est-ce qu'il y a oui ou non un péril imminent ?
- Quelles sont les mesures propres à y remédier ?

Quand l'expert a confirmé le péril et listé les travaux à effectuer, le maire prend un arrêté de péril, qui fixe un délai au propriétaire pour réaliser les travaux. Si les travaux ne sont pas faits dans le délai imparti, la procédure prévoit l'exécution des travaux d'office par la mairie puisque la preuve a été apportée par l'expert du risque imminent.

Il est de la responsabilité du maire de ne pas laisser les choses en l'état. L'expert peut aussi demander des mesures d'évacuation des occupants, toujours aux frais du propriétaire.

Il est important de souligner que l'arrêté de péril a un effet de protection des habitants : dès qu'il est pris et notifié, le loyer cesse d'être dû pendant toute la durée de la procédure, le bail est prorogé d'autant sans possibilité pour le propriétaire, de mettre fin au bail. De plus le relogement pendant la période de risque et de travaux est à la charge de ce dernier.

Ici, il s'agit, en dernier recours, c'est-à-dire lorsque toutes les autres procédures de droit commun ont été tentées, d'apporter une réponse pénale contre des propriétaires qui, sujets à des arrêtés, ne s'y conforment pas délibérément.

En 2009, le parquet d'Avignon a été saisi de douze procédures, de huit en 2010. Pour autant, ces chiffres ne correspondent pas à la réalité du terrain car la remontée des situations ne se fait pas encore suffisamment, non pas à cause du partenariat mais parce que l'habitat indigne est souvent volontairement caché aussi bien par les propriétaires que les locataires.

Face à ce constat, et pour ne pas rester simplement en attente des signalements, le parquet a donné comme instruction à tous les officiers de police judiciaire, de police ou de gendarmerie, dans le cadre de leurs enquêtes diverses, de faire systématiquement des procédures lorsqu'ils rencontrent un logement insalubre.

Cette politique de procédures-incidentes est mise en œuvre depuis 2009.

2. Elle mobilise un second arsenal juridique, celui du code pénal : d'une part, sur des faits de « mise en danger d'autrui » « location de logements indignes à des personnes vulnérables », d'autre part, pour des situations rencontrées dans le monde du travail de « soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement et de travail incompatibles avec la dignité humaine ». Ces procédures ne sont pas classées sans suite au parquet d'Avignon.

ECHANGE ET DIFFUSION DES ACTIONS

Entre police des maires, police du préfet et actions du Parquet et des tribunaux, de quelle façon les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne peuvent-ils assurer la meilleure synergie afin de répondre aux ambitieux objectifs nationaux : 20 000 logements sortis de l'indignité et de la non-décence par an ?

À l'échelle des acteurs impliqués, l'enjeu, pour pouvoir agir plus massivement et avec plus d'efficacité, est d'abord celui du partage des informations de ce que chacun est en train d'accomplir et de la coordination des actions. Telle est du moins la proposition formulée au cours des discussions de cette rencontre d'instaurer tant au Parquet que dans les communes et à l'ARS une pratique réciproque d'information en continu sur les

signalements et procédures mises en œuvre par l'une ou l'autre des institutions concernées. Cependant chacun doit veiller à une circulation efficace des informations pour permettre l'instruction des procédures tant judiciaire qu'administrative.

Pour pallier à ces risques, il est proposé que :

- les communes et/ou l'ARS informent systématiquement le Procureur lorsque dans le cadre d'une situation d'insalubrité ou d'habitat indigne des arrêtés ont été pris et que ces arrêtés n'ont pas été respectés. Mais aussi lorsqu'il est constaté que des personnes vulnérables sont en danger. Cette dernière démarche ressort du droit commun (article 40 du code pénal) qui permet de signaler au procureur de telles situations.

Pour la collectivité, la protection est aussi notable : si le propriétaire ne fait pas les travaux prescrits par l'arrêté ou seulement une partie, la collectivité peut mettre en œuvre les travaux d'office qui sont à la charge du propriétaire. Ils sont démarrés sans demande d'autorisation au juge. La créance publique est garantie par l'inscription d'un privilège spécial immobilier sur le bien.

Le privilège spécial immobilier est une hypothèque privilégiée qui fait passer la créance avant toutes les autres créances (même l'URSSAF).

Le « péril imminent » ne concerne que les travaux de mise en sécurité. Les travaux définitifs, eux, doivent ensuite être prescrits par un arrêté de « péril ordinaire » à moins que le propriétaire entreprenne d'entrée tous les travaux définitifs.

Avec un péril ordinaire il n'y a plus d'urgence. Il convient d'informer le propriétaire par lettre recommandée. Le délai de réponse est au minimum d'un mois, de deux s'il s'agit d'une copropriété. Il faut prendre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France si nécessaire.

Cette étape doit être conduite comme une étape d'échanges entre la commune et le propriétaire. Si le propriétaire ne s'engage pas dans la réalisation des travaux, la commune devra prendre un arrêté coercitif projetant tous les travaux nécessaires. À ce stade, la commune peut demander des subventions de l'ANAH et cette subvention lui reste acquise indépendamment du recouvrement auprès du propriétaire. Le taux de subvention est de 50% du montant des travaux récupérés par la commune, plus la totalité du montant auprès du propriétaire. La commune est ainsi bénéficiaire, ce qui va la rembourser en partie de son travail d'ingénierie.

Ces outils ont porté leur fruit dans le département depuis 2009. Trois groupes ont été condamnés à des peines de prison et de fortes amendes. La notion de marchands de sommeil dans le département est liée à 95% à une activité agricole : cela peut générer des profits énormes.

Dernièrement une pareille situation avait permis de dégager plus de 3 millions d'euros en 8 mois d'activité. Les personnes menant ce trafic ont été condamnées à 6 à 8 mois d'emprisonnement et à 45 000 à 68 000 euros d'amende.

Cependant, il ne s'agit pas de poursuivre tout le monde systématiquement. Les réponses doivent être adaptées selon les situations.

La médiation sera privilégiée dans le cas de personnes qui ne sont pas conscientes de la situation dans laquelle ils mettent leurs locataires ou bien, lorsque le propriétaire d'un immeuble en état d'insalubrité manifeste est lui-même dans une situation précaire et sans ressources pour assurer les travaux nécessaires.

Ces personnes sont alors suivies pendant quelques mois par un délégué du procureur ou par une association de médiation qui va pouvoir monter un dossier d'aide si nécessaire.

Si la médiation pénale réussit, que le logement est remis en état, les personnes ne seront pas poursuivies, il y a un « classement du fait d'une régularisation », si la médiation échoue du fait de la volonté délibérée du propriétaire les poursuites sont initiées.

L'intérêt, ici, est que le parquet n'est pas obligé d'attendre un quelconque arrêté.

Il peut diligenter une enquête sur le fondement du délit de droit commun de soumission de personnes vulnérables à des conditions de travail ou d'hébergement indignes.

- le Parquet fasse un courrier systématique à l'administration et aux municipalités concernées dès lors qu'une situation de logement indigne a été détectée par le biais d'autres enquêtes en indiquant simplement le nom du propriétaire et la localisation de l'immeuble.

Le Parquet étant soumis au secret de l'instruction, il ne peut pas donner un dossier exhaustif.

L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ : UN SOUTIEN ET UN CONSEIL POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

À l'échelle du département, l'ARS est un soutien important pour les communes qui souhaitent acquérir des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne. Mais la première question qui doit être posée au sein des communes est celle du lieu où les acteurs sociaux et les habitants peuvent faire enregistrer plaintes ou signalements en matière de constructions illicites, d'infraction au règlement sanitaire départemental, insalubrité, péril...

La façon de recevoir les plaintes, particulièrement celle des habitants est tout aussi importante : il faut se garder de trop de formalisme afin de ne pas décourager ceux qui tentent une démarche qui ne leur est pas toujours facile. Ainsi, si la règle voudrait que tout démarre par une lettre recommandée avec accusé de réception du locataire au propriétaire, rien n'interdit d'enregistrer tout de même une simple demande faite par téléphone et d'aller sur place se rendre compte de l'état du problème.

Aujourd'hui, la première condition pour améliorer le traitement des situations d'habitat indigne est d'avoir connaissance de ces situations. L'ARS constate que, dès lors qu'une commune intervient sur un problème d'habitat, les plaintes ou signalements se font plus nombreux.

AVEC L'AIDE DE L'ARS, DES COMMUNES S'ENGAGENT DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE L'EXPÉRIENCE DE CAMARET-SUR-AIGUES (4392 HABITANTS)

L'exemple présenté par la commune de Camaret-sur-Aigues est un cas d'école qui illustre les difficultés qu'une commune peut rencontrer face à un propriétaire indélicat et récalcitrant dont les immeubles concentrent des problématiques d'insalubrité, de péril et de dégradation de l'environnement urbain. Il illustre aussi tout l'intérêt de l'appui de l'ARS.

Au cœur du village, dans un périmètre classé au titre des abords des monuments historiques, se trouve un ensemble immobilier vétuste sur lequel un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable est pris le 28 avril 2005. Cet arrêté porte sur un seul appartement où loge une famille nombreuse modeste. D'autres cas d'indignité sont soupçonnés mais les locataires, vulnérables, ne font pas de signalement.

L'arrêté préfectoral interdit l'habitation tant que les travaux ne sont pas effectués. Un délai de 6 mois est donné au propriétaire pour se mettre en conformité. Les travaux concernent l'aération de la cuisine, l'état de la salle de bain, le manque d'éclairage, la hauteur des gardes corps sur le palier, la toiture, la gouttière et un conduit de cheminée...

Cette intervention de la commune nécessite qu'une enquête soit réalisée. Cette enquête ne demande pas un grand formalisme, il suffit de pouvoir pénétrer dans le logement, ce qui nécessite l'accord de son occupant et non de son propriétaire.

Cette visite est souvent faite par la police municipale, elle peut aussi être conduite par des CCAS qui sont souvent dans une relation de confiance et d'échange avec les travailleurs sociaux.

Une grille d'aide à l'enquête a été réalisée par l'ARS qui permet de vérifier la conformité d'un logement aux dispositions du règlement sanitaire départemental et de déterminer le mode d'action de la collectivité locale. Il faut toutefois au cours de l'enquête déterminer les responsabilités de chacun dans les désordres constatés. Il conviendra de repérer les problèmes induits par les comportements, tels l'obstruction des bouches d'aération ou l'usage inapproprié de poêle à pétrole.

Lorsque des non-conformités sont constatées et relèvent de la responsabilité du propriétaire, il s'agit ensuite de choisir le mode d'intervention auprès de ce dernier : mise en demeure par simple courrier ou par arrêté municipal en précisant dans un cas comme dans l'autre les actions à réaliser et leur délai de réalisation.

Aujourd'hui, des collectivités locales (commune ou EPCI) ont pris l'habitude de transmettre leurs rapports d'enquête à l'ARS, mais il est important d'informer aussi le propriétaire de la démarche entreprise.

Les communes n'ayant pas encore une grande habitude des procédures de lutte contre l'habitat indigne peuvent prendre conseil auprès de l'ARS et aussi de l'ADIL dans les cas suivants :

- avant une visite pour obtenir la grille d'analyse et des conseils sur la façon de procéder ;
- après la visite pour valider les éléments techniques ;
- pour s'assurer des bonnes références juridiques par rapport aux désordres constatés ;
- pour évaluer l'intérêt d'une démarche ou d'une autre en fonction de l'état des risques sanitaires ;
- en cas de mise en danger de la santé des personnes ;
- voire lorsque les locaux sont impropres à l'habitation : dans ce dernier cas il existe une procédure rapide et coercitive.

La famille est relogée par la commune, mais à ce jour, cinq années après l'arrêté, les travaux ne sont pas achevés, le logement est toujours insalubre. Le propriétaire a tenté de le relouer deux fois, dont l'une a entraîné un nouveau relogement en urgence de la part de la commune. Depuis, la police municipale assure une surveillance quotidienne.

Face à cette situation, la municipalité se rapproche de la DDASS (ARS) et de la DDE (DDT) afin d'établir une convention de partenariat dans la perspective d'engager des travaux d'office. Mais le maire suspend la procédure du fait de violences commises par le propriétaire.

Sur le même ensemble immobilier, en 2009, un appentis en façade sur rue menace de s'écrouler : le maire prend un arrêté de péril imminent avec la mise en place immédiate d'un périmètre de sécurité. Cette fois-ci, le propriétaire s'exécute rapidement en démolissant l'abri dangereux. Mais dans le cadre de la procédure, un expert est intervenu et a déterminé d'autres travaux à réaliser hors du péril imminent. Ceux-ci, à la fin de l'année 2010 n'ont pas été entrepris.

Outre le danger que représente cet ensemble immobilier il constitue aussi une « verrue » urbaine contre laquelle la municipalité n'a pas de forts moyens d'action si ce n'est de passer par une logique de lutte contre l'indignité. Pour ce faire, un rapprochement avec l'ARS a été bénéfique : pour connaître les procédures, éviter des erreurs qui peuvent en retarder l'accomplissement, mais aussi pour orienter une action lorsqu'un propriétaire freine et contourne la demande de réparation de son bien.

Soulignons, enfin, que lorsque la commune est contrainte de se substituer au propriétaire défaillant pour le relogement des occupants, il est tout à fait utile de pouvoir compter sur un logement réservé pour répondre à des besoins d'urgence, ce qui est le cas à Camaret-sur-Aigues.

À SAVOIR

Le relogement par la commune (ou un organisme HLM) entraîne une créance de 12 mois de loyer, due par le propriétaire. Cette créance est recouvrable y compris au moyen du privilège spécial immobilier.

SUBSTITUTION AU PROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT ET TRAVAUX D'OFFICE L'EXPÉRIENCE DE LA VILLE D'ORANGE

Le 6 juin 2008, la mairie d'Orange reçoit des arrêtés préfectoraux relatifs à une déclaration d'insalubrité réparable concernant deux logements d'un même immeuble. Un délai de cinq mois est donné pour que le propriétaire assure la mise en conformité de ses biens. Le 5 mai 2009, constat est fait de l'absence d'exécution des travaux. Le Préfet demande au Maire d'engager la procédure de travaux d'office (Article L.1331-29 du code de la santé publique). A cette fin, la préfecture transmet les informations et documents nécessaires à l'accomplissement de la procédure (modèles d'arrêtés de mise en demeure et fiches vade-mecum du site du pôle national de lutte contre l'habitat indigne).

Il n'en demeure pas moins que sans habitude d'une telle démarche la commune sollicite appui et aides afin de connaître la réglementation, ses obligations et la méthode d'action. Une réunion d'information et d'aide à la décision est organisée avec la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé de Vaucluse (ARS), la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), le Centre Médico-Social (CMS) et le Conseil Général.

Cette réunion révèle à la commune la nécessité de mettre au point un programme comme pour toutes autres opérations sur du bâti qu'elle entreprendrait : dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux,

demande d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (existence d'un périmètre de protection), réalisation d'une consultation en vue de contracter une assurance dommage d'ouvrage, mise en concurrence des entreprises selon le Code des Marchés Publics pour la réalisation des travaux.

Les aides financières sont expliquées par les partenaires : subvention ANAH de 50% sans plafond et restant acquise à la commune qui fera le recouvrement auprès du propriétaire sur totalité des coûts de l'opération. Ce recouvrement est garanti grâce à l'inscription de la créance en privilège spécial immobilier auprès du bureau de la conservation des hypothèques.

Epaulée par l'ARS, la commune s'engage dans la procédure :

- Le dossier technique et de marché est préparé, puis il est ensuite soumis pour avis au service des marchés publics et des finances (septembre 2009).

- Les arrêtés municipaux sont pris :

- rédaction des arrêtés municipaux portant sur la mise en demeure de réaliser les mesures prescrites visant à supprimer l'insalubrité constatée avant le recours aux Travaux d'Office ;
- transmission du projet des arrêtés à l'ARS pour avis ;
- signature des Arrêtés par le Maire et envoi en Préfecture pour contrôle de légalité (22 octobre 2009) ;
- notification aux propriétaires et affichage sur immeuble.

LE SUIVI DE LA PROCÉDURE

Un contact rapproché est maintenu avec le propriétaire afin de s'assurer du respect de la date d'échéance de fin de travaux. De cette façon et constatant sa bonne volonté, des aménagements deviennent possibles, par exemple, les retards sont acceptés sur présentation de devis acceptés.

En juin 2010, les deux arrêtés d'insalubrités sont levés après qu'un constat de la réalisation des travaux ait été effectué. Le propriétaire est averti qu'il peut remettre son bien à la location et la mairie n'a pas eu besoin de procéder aux Travaux d'Office.

LES FACTEURS DE RÉUSSITE DE L'OPÉRATION

- Une volonté politique de ne pas laisser des occupants exposés à des risques.
- La formation d'agents des services communaux, dont un de la ville d'Orange sur les travaux d'offices : formation organisée par le Centre de valorisation des ressources humaines (CVRH) d'Aix-en-Provence, le Pôle national de LHI et le Réseau technique interrégional Paca, Languedoc-Roussillon et Corse de LHI.
- Une journée d'information organisée par le réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne.
- L'accompagnement par les services de l'Etat tout au long de la procédure (réunions, aide à la rédaction des actes, interventions spontanées).
- La volonté de la commune d'aller jusqu'au bout de la procédure, ce que le propriétaire de l'immeuble a compris.

LE PÔLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

LES PRINCIPALES MISSIONS DU PÔLE NATIONAL

- Appui technique ou juridique des acteurs locaux par le biais d'un service « question-réponse » par mail.
- Collecte et diffusion des informations et outils utiles à l'action locale (site internet).
- Suivi des actions locales : plan marchands de sommeil, recensement des arrêtés d'insalubrité et de périls et vérification de leur aboutissement.
- Organisation de deux journées d'échanges annuelles, ouvertes à tous et participation à des rencontres locales.
- Organisation et promotion de formations (avec le réseau des centres de formation du ministère de l'équipement ou le CNFPT) communes à tous les services et institutions impliqués.
- Proposition d'évolutions législatives ou réglementaires au regard des remontées d'information saisies à travers ces différents dispositifs.

Sur le site internet du pôle national, une documentation importante est accessible.

D'une façon générale le site du pôle national a pour ambition de :

- signaler les éléments de l'actualité, politique, juridique et administrative, intéressant la lutte contre l'habitat indigne ;
- rendre compte de journées d'échanges et de travail, de travaux divers, permettant la constitution de réseaux d'acteurs professionnels, publics et privés, engagés dans la lutte contre l'habitat indigne ;
- fournir une documentation institutionnelle, juridique, des fiches techniques et pédagogiques, des analyses de jurisprudence... pour les acteurs professionnels de la lutte contre l'habitat indigne. Citons particulièrement un document pratique à usage des élus : « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - le pouvoir des maires », régulièrement actualisé. Un guide des procédures qui détaille l'ensemble des procédures administratives et les différentes manières de les conduire. Y sont associés des modèles d'actes ou d'arrêtés ainsi que des fiches de cas.

Cette documentation est complétée en fonction des demandes et des manques signalés par les utilisateurs, mais aussi par leurs contributions.

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>



DOCUMENTS ET SITES INTERNET DE RÉFÉRENCE

Site du pôle national de la lutte contre l'habitat indigne - www.habitatindigne.logement.gouv.fr : On y trouvera notamment le vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux ».

Documents, renseignements, actualité, sur le site du Réseau technique interrégional Paca-LR-Corse de LHI : lhi-paca.org

UN RÉSEAU TECHNIQUE INTERRÉGIONAL EN PACA-LR-CORSE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le Réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne fondé fin 2004 par un agent du CETE Méditerranée est né suite à la Circulaire n° 2002-30/UHC/IUH4/8 du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne (circulaire signée par les ministres de l'Intérieur et de la Santé, et par la Secrétaire d'Etat au Logement, Marie-Noëlle Lienemann). Celle-ci s'adressait aux préfets et à ses services, afin, notamment, de mettre en œuvre des dispositifs locaux pour lutter contre l'habitat indigne. Premier réseau de ce type créé en France, le Réseau agit en lien étroit avec le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGALN-DHUP/Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages), l'Anah, les DREAL Paca et LR.

Tout d'abord limité à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, il s'est rapidement étendu au Languedoc-Roussillon et à la Corse réunissant un large partenariat. Il fonctionne à partir d'actions de sensibilisation, de formation, et comme ressource et appui aux acteurs de terrain. Depuis son origine, son animation a été confiée au CETE Méditerranée, service technique du ministère de l'écologie, du développement-durable, du logement, des transports et de la mer. L'action reconnue du réseau a permis au bout de cinq années, de confier au CETE Méditerranée une mission élargie au sein d'un Pôle technique de compétences et d'innovation de LHI sous maîtrise d'ouvrage publique (DGALN, PNLHI et DREAL Paca), en élargissant ses missions d'appui méthodologique et opérationnel au profit des acteurs de la LHI, principalement services de l'Etat et des collectivités territoriales. Le réseau interrégional poursuit quant à lui son action d'aide au développement de dispositifs, notamment en faveur de la création de pôles départementaux de LHI, plus particulièrement en Paca, Languedoc-Roussillon et Corse, de développement du partenariat, et de formation des acteurs locaux.

Les quinze journées qu'il a déjà organisées ont bénéficié à près de 2000 professionnels des services de l'Etat, collectivités territoriales et élus, associations, opérateurs, étudiants, enseignants et chercheurs, organismes professionnels divers concernés par la LHI. Il répond ainsi à un réel besoin du terrain d'information et d'échanges entre les différents acteurs locaux. La démarche de capitalisation des expériences qui en résulte est importante et le « travailler ensemble » nécessaire, tout particulièrement parce que la lutte contre l'habitat indigne est une politique réunissant des thématiques nécessitant des compétences très diverses, techniques, juridiques, de santé, d'action sociale, mais aussi des compétences utiles en matière de fonctionnement du marché du logement, d'approche immobilière et patrimoniale.

Ces constats ont conduit le réseau à développer aussi un partenariat avec des universités, tout particulièrement en droit et sciences humaines, avec le double objectif de produire des connaissances et des analyses utiles aux intervenants, d'une part, et, d'autre part, de maintenir voire de développer une expertise auprès d'éventuels futurs intervenants de cette politique (chercheurs, étudiants).

Ceci a débouché il y a trois ans, sur la création d'un diplôme universitaire « Droit et politique publique de l'habitat » en coopération avec le Centre d'études juridiques d'urbanisme (CEJU) de l'Université Paul Cézanne, partenaire du Réseau depuis son origine, et à la production de plusieurs mémoires de Master II sur la problématique LHI (cf. site internet du réseau) :

- « Immeubles menaçant ruine : le péril »
- « La notion d'urgence dans l'habitat indigne : entre urgence éthique et nécessaire relativité émanant du terrain »,
- « L'habitat indigne et les problèmes de santé »,
- « Hébergement et relogement en situation d'habitat indigne dans les Bouches-du-Rhône : entre obligations juridiques et pragmatisme opérationnel »,
- « La problématique des bâtiments insalubres : de la phase administrative au contentieux »,
- « Coopération des sciences humaines et sociales à l'action du Réseau technique interrégional de LHI Paca-LR-Corse », ...

À la fin 2010, le réseau doit organiser sa 16^{ème} journée d'échange à Aix-en-Provence sur le thème « copropriétés dégradées en quartier ancien et LHI ». Les sujets retenus pour ces journées, proviennent tous de constats réalisés à partir de besoins ou problématiques observées sur le terrain. De même pour les autres actions du Réseau réalisées en coopération. Ainsi un atelier « Droit au logement opposable (DALO) et LHI » a été mis en place et une réflexion prend corps avec les acteurs de la santé sur les pathologies mentales et l'incurie dans l'habitat, suite à l'intérêt porté notamment sur ce sujet par le PNLHI et la DGS, et aux informations rapportées par les travailleurs sociaux, médecins et acteurs associatif en Paca.

Un atelier formation a également vu le jour au sein du réseau avec notamment l'organisation d'un séminaire de quatre modules organisé en 2011-2012 en Languedoc-Roussillon.

La mise en place d'un forum d'échanges d'expériences et de pratiques (hors juridique) intégré au site internet du Réseau - lhi-paca.org - destiné aux professionnels de la LHI, devrait aussi voir le jour à l'été 2011. Son accès sera réservé aux professionnels de la LHI à partir d'un code d'accès.



Ministère de l'Écologie, du Développement Durable des Transports et du Logement
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon
Directions Départementales des Territoires et Directions Départementales des Territoires et de la Mer
Directions Départementales de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
Agences Régionales de Santé
Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon et Corse

Services Communaux d'Hygiène et de Santé des régions Corse, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur
Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône
Mutualité Sociale Agricole du Var
Université Paul Cézanne
CEJU - IUAR
Ordre des Avocats d'Aix-en-Provence
Ordre des architectes
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Habitat et Humanisme Var
Réseau des ADIL
Opérateurs et associations de la LHI



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PROVENCE ALPES-CÔTE D'AZUR



PLAN DE COHESION SOCIALE
Emploi, Logement, Égalité des territoires



Fondation Abbé Pierre
pour le logement des défavorisés



fnars
Nous agissons pour l'insertion



Agence nationale de l'habitat
Anah



ALLOCATIONS FAMILIALES
Caf des Bouches-du-Rhône



ARRHLM
PACA CORSE



CRPV
Centre de Ressources pour la Politique de la Ville - PACA



ADIL AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



UNIVERSITÉ PAUL CÉZANNE
AIX-MARSEILLE III



FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCES POLITIQUES



CNFPT



FÉDÉRATION VIVES

Pour toutes informations complémentaires concernant la journée et ses suites, prendre contact avec Jean-Bernard Brulet, coordonnateur du Réseau technique interrégional Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon et Corse de lutte contre l'habitat indigne
Tél. 04 42 24 79 63

► Site du « Réseau technique régional pacca » : <http://lhi-paca.org>
► Contact : jean-bernard.brulet@developpement-durable.gouv.fr
► Site du « Pôle national de LHI » : www.habitatindigne.logement.gouv.fr