

Qu'est-ce qu'un habitat indigne ?

mardi 12 mars 2019

@cni59-non commercial



Définition

Loi du 31 mai 1990 : “Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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”.

Il n’est pas besoin que soit advenu un accident pour qu’un logement soit “à risque” et donc “indigne”.

Le seul fait qu’un immeuble présente un risque pour la santé ou la sécurité conduit à le qualifier d’indigne qu’il soit occupé par des locataires, des propriétaires ou des occupants sans titre, que l’immeuble soit adapté ou non à l’usage d’habitation et que les désordres proviennent des parties privatives ou des parties communes.

L’habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d’une salle d’eau, de toilettes intérieures et d’un chauffage central), ni les logements non “décent” au sens du décret du 30 janvier 2002, qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire.

L'habitat indigne n'est pas non plus lié au respect des normes de construction, qui évoluent avec le temps. De plus, un logement peut également être qualifié d'indigne alors que les ouvrages sont en bon état. Ainsi, un immeuble peut être doté de garde-corps aux fenêtres en parfait état mais trop bas ou avec un trop grand écartement des barreaux pour éviter un risque de chute.

Qui mobiliser ?

Les autorités administratives ont l'obligation d'intervenir pour faire cesser les situations d'habitat indigne dont elles ont connaissance.

La procédure à mettre en œuvre et l'autorité compétente dépendent de la nature des désordres affectant le logement.

Il existe des outils pour agir de manière incitative ou coercitive.

Les actions coercitives sont fonction du degré d'urgence, selon qu'il existe un risque immédiat (extrême urgence), imminent ou à traiter sur un terme plus long. Elles s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre des "polices" de l'habitat indigne :

- le maire a un pouvoir de "police générale" lui permettant de prendre toute mesure nécessaire pour la santé ou la sécurité des personnes sur le territoire de sa commune ;
- le maire/le président d'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le préfet ont à leur service un ensemble de "polices spéciales" permettant de traiter l'habitat indigne en prescrivant par arrêté des obligations de travaux et/ou d'hébergement ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne. Ces injonctions sont assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, en cas de non-exécution par les responsables, de prévoir une astreinte. Les plus connues de ces « polices spéciales » sont les arrêtés de péril et les arrêtés d'insalubrité.