



Annexe

Habitat indigne, insalubre et indécent

Ces termes s'appliquent à des situations diverses de dégradation affectant le logement. Ces notions méritent d'être précisées car elles induisent des effets de droit et des conséquences financières différentes.

Habitat indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont **un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine**.

Elle englobe les logements, immeubles et locaux insalubres, des immeubles d'habitation menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, dont la suppression ou la réhabilitation peut être ordonnée par les maires et les préfets, en application de dispositions du code de la santé publique (dispositions relatives aux locaux impropres par nature et aux logements déclarés insalubres) et du code de la construction et de l'habitation (dispositions relatives aux immeubles menaçant ruine, dispositions relatives à la protection des occupants et au relogement).

La qualification d'habitat indigne met aussi en jeu des modalités d'interventions différentes fondées sur un arsenal réglementaire et juridique dû principalement aux travaux du pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Ce dernier a défini son champ comme étant celui des immeubles d'habitation dégradés justifiant l'intervention publique (pouvoirs de police) et dont l'état ne peut être amélioré dans le cadre des seuls rapports locatifs.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables ni les logements vétustes ni les logements non "décentes".

Le traitement de l'habitat indigne participe du droit au logement. Il permet, d'une part, de garantir, par le maintien dans des lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, et d'autre part, de faire respecter par les propriétaires ou les "logeurs" l'obligation d'offrir un logement salubre, sûr et décent, afin de ne pas faire reposer sur la collectivité publique la charge du relogement, temporaire ou définitif.

Habitat insalubre

Un logement insalubre est un logement qui présente des risques pour la santé des occupants ou pour le voisinage : il s'agit souvent de logements très dégradés et sans confort. L'insalubrité implique une appréciation de fait qui associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé.

L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux en se référant notamment à une liste de critères. Parmi ces critères, figurent les murs fissurés, l'humidité importante, la présence de plomb, la dangerosité des accès, l'absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore l'absence de système d'assainissement.

Selon la gravité des désordres et l'importance des travaux à effectuer, l'insalubrité sera qualifiée de remédiable ou d'irremédiable.

Dans le cas d'insalubrité remédiable, le Préfet prescrit par arrêté les mesures à mettre en œuvre pour remédier à l'insalubrité. Cet arrêté fixe un délai pour réaliser les travaux. Si nécessaire, le Préfet peut interdire le logement à l'habitation jusqu'à l'achèvement des travaux. La prise d'un tel arrêté entraîne

la suspension du paiement des loyers (mais pas des charges) à compter de sa notification, et impose au propriétaire l'hébergement temporaire des occupants si l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire à l'habitation.

Dans le cas d'insalubrité irrémédiable, le Préfet prononce par arrêté l'interdiction définitive d'habiter les lieux, en précisant la date d'effet de cette interdiction qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il prescrit également les mesures visant à empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Il peut même ordonner la démolition du bâtiment. Dans le cas d'une insalubrité irrémédiable, le relogement des occupants est à la charge du propriétaire.

Habitat indécent

La notion de logement décent a été définie par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 (art 187) selon laquelle "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

Cette obligation s'applique *aux locations en cours ou à venir* de logements loués vides ou meublés, à titre de résidence principale, qu'il s'agisse d'un bailleur privé ou social.

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité.

Le décret du 30 janvier 2002 donne une portée pratique à la loi en définissant les caractéristiques minimales que doit respecter le logement loué. Les **critères portent sur la surface minimale, sur le niveau de confort** (eau, électricité, sanitaires, chauffage), **et/ou l'état du logement** (gros oeuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes).

La décence est venue intégrer le Code Civil (art. 1719), ce qui marque la volonté du législateur d'en faire un principe général. Le conseil constitutionnel a déclaré dans sa décision du 7 décembre 2000, que le droit de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle.

Il s'agit d'une *référence légale qui gère le rapport locatif* dans le cadre du contrat de bail. La décence du logement devient une condition nécessaire du versement de l'allocation de logement. Le locataire peut exiger de son bailleur la mise en conformité du logement.

Les actions au titre de la décence sont *engagées par des locataires et relèvent des juridictions civiles* :

Les autorités publiques ne peuvent intervenir directement dans les rapports locatifs et donc imposer la décence : seuls les locataires et les associations de locataires peuvent agir en la matière et seul le juge est compétent pour statuer. Le juge peut prescrire au bailleur les travaux nécessaires pour que le logement soit décent ou réduire le montant du loyer.

Il s'agit en quelque sorte d'une autre stratégie pour tenter de remédier à la situation quand la santé est a priori moins mise en jeu.



Évolution de l'insalubrité à La Réunion

Un nouvel inventaire de l'habitat précaire et insalubre succédant à celui de 1999, a été réalisé entre 2006 et 2008 sur les 24 communes de l'île. Ce recensement qui a permis de dénombrer plus 16 000 logements insalubres révèle une diminution importante de 28 % (6 500 logements) par rapport à la situation de 1999.

La baisse concerne les trois quarts des communes principalement dans les micro-régions Ouest, Nord et Sud. En revanche, l'insalubrité augmente en volume dans six communes (4 communes de l'Est et 2 du Sud). La grande majorité des constructions insalubres sont d'anciennes cases. 10 % sont inoccupées et 80 % sont des cases traditionnelles en bois sous tôle. 500 habitations présentent un caractère architectural et patrimonial.

Les interventions publiques

La direction départementale de l'équipement consacre tous les ans des moyens financiers importants à l'éradication de l'insalubrité principalement par la mise en oeuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) qui se sont diffusées sur l'ensemble des communes de l'île.

D'autres interventions ont pour objet la réhabilitation lourde de logements privés anciens occupés par leurs propriétaires (LBU) ou bien des logements mis en location par des propriétaires bailleurs (subventions ANAH). Pour mener à bien ces actions sur l'ensemble de l'île, un programme d'intérêt général (PIG) a été mis en oeuvre avec le Conseil Général en juillet 2006. ■

