

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE DANS LE VAL D'OISE



BILAN 2012

Janvier 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. LES COMPETENCES RESPECTIVES DES DIFFERENTS ACTEURS
 - 1.1 Compétences du maire
 - 1.2 Compétences du préfet

2. LES ACTIONS REALISEES EN 2012
 - 2.1 Les signalements d'habitat dégradé
 - 2.2 Les enquêtes réalisées et les suites données
 - 2.3 Les différents types de procédures d'insalubrité
 - 2.4 Les abrogations d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité

3. TRAITEMENT DES ARRETES ANCIENS

CONCLUSION

ANNEXES

GLOSSAIRE

L'habitat indigne est une notion juridique, définie par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, promulguée le 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. »

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité :

- **l'habitat insalubre**
- le péril
- le risque « plomb »
- les problèmes de sécurité des hôtels meublés
- les problèmes de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs

La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu fondamental en matière de santé publique. Elle s'inscrit dans un ensemble juridique complexe (code général des collectivités territoriales, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, règlement sanitaire départemental).

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été créé en 2007 dans le Val-d'Oise à l'initiative du préfet. Ce pôle a pour objectif la mise en œuvre d'une conduite coordonnée et durable de l'action de l'état en concertation avec les différents partenaires qui interviennent dans le domaine de l'habitat et du logement¹.

Outre un rappel portant sur les compétences des différents acteurs, le présent document dresse un bilan des différentes actions réalisées en 2012 dans le Val-d'Oise par l'ARS et les Services Communaux d'Hygiène et Santé (SCHS) en matière de lutte contre **l'habitat insalubre**.

¹ ARS, DDCS, DDT, ANAH, CG, CAF, MSA, SCHS, ADIL, SDIS, DDSP, Direction des finances publiques, Parquet de Cergy-Pontoise, Union des maires, Union départementale des CCAS, Sous-préfecture de Pontoise, Sous-préfecture de Sarcelles, Sous-préfecture d'Argenteuil

1. LES COMPETENCES RESPECTIVES DES DIFFERENTS ACTEURS

1.1. Compétences du maire

Le maire est en première ligne face aux situations d'habitat indigne et a un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations. Au titre de ses pouvoirs propres et/ou au nom de la commune, il peut intervenir pour faire cesser tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité ou de la sécurité publiques :

- Il est chargé de faire respecter les règles d'hygiène édictées par le **règlement sanitaire départemental (RSD)²** ;
- Il est compétent pour mettre en œuvre les procédures de péril (articles L. 511 et suivants du code de la construction et de l'habitation) et/ou dans les cas d'instabilité des structures des bâtiments ;
- Il est également compétent en matière de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs (articles L. 129 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

L'ARS sensibilise, chaque année, des agents de mairies volontaires, au repérage des désordres techniques dans les logements et à l'identification des responsabilités respectives.

1.2. Compétences du préfet

Les procédures relevant de la compétence du préfet sont définies aux articles L.1311-4 et L.1331-22 et suivants du code de la santé publique (CSP).

Lorsqu'il existe un risque pour la santé des occupants d'un immeuble ou de ses voisins, le préfet fait mener une enquête d'insalubrité par l'ARS ou le SCHS³, qui établit un rapport motivé relatif à l'insalubrité suspectée. Au vu des conclusions du rapport d'enquête, le préfet peut décider de prendre un arrêté préfectoral⁴ afin de mettre un terme à une situation d'insalubrité ou de danger imminent pour la santé :

↘ L'arrêté préfectoral prescrit des travaux, accompagnés le cas échéant d'une interdiction temporaire d'habiter,

Ou

↘ L'arrêté préfectoral prononce une interdiction définitive d'habiter.

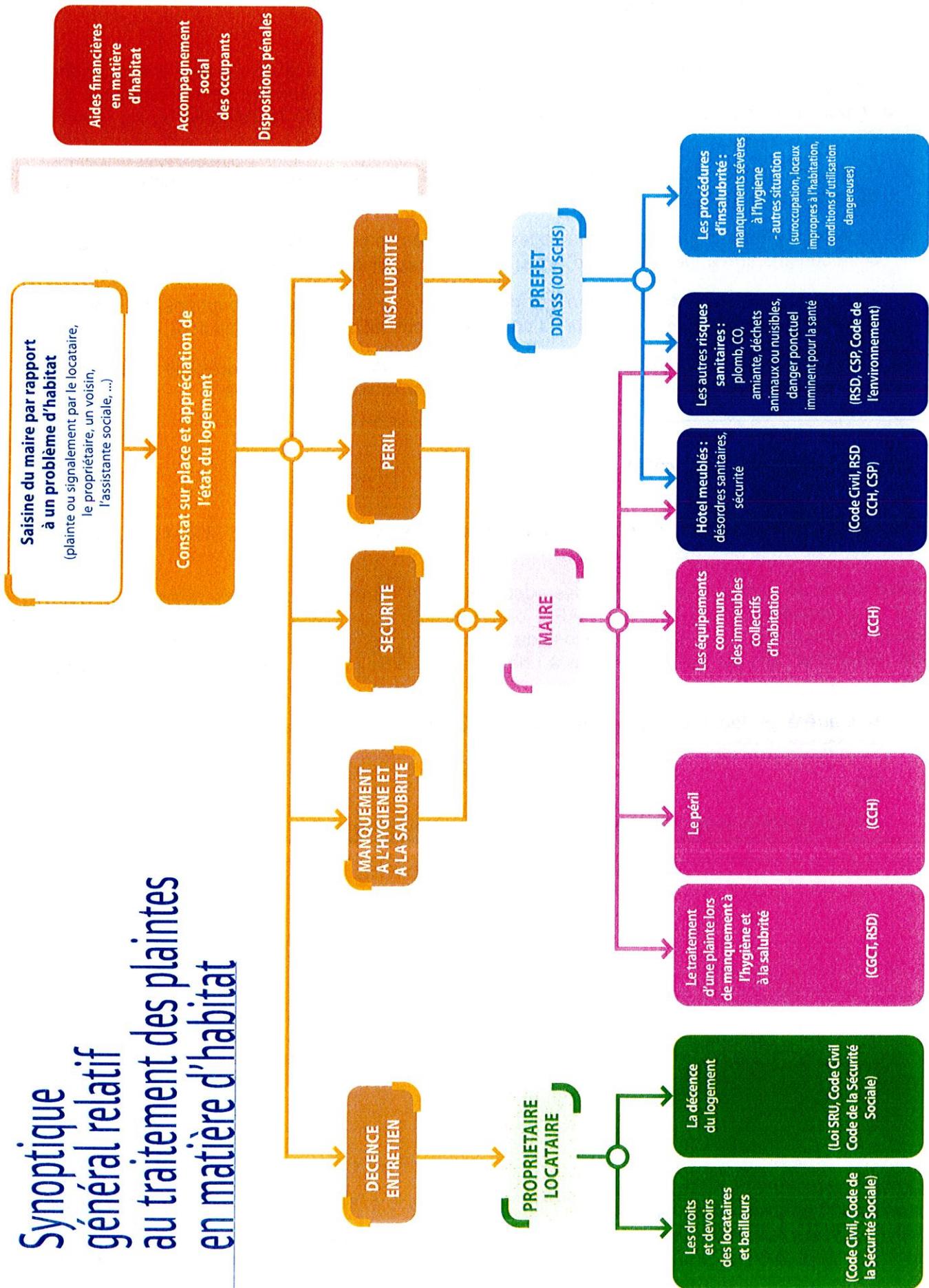
² Le RSD fixe les règles minimales d'hygiène dans l'habitat relatives, par exemple, à l'aération permanente, l'éclairage naturel, la protection contre l'humidité et l'entretien du logement.

³ Six communes (Argenteuil, Enghien-les-Bains, Franconville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse et Sarcelles) disposent d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS). Ce service est chargé d'instruire pour le compte du Préfet, certaines procédures relatives à l'insalubrité.

⁴ Selon la procédure engagée, l'arrêté préfectoral peut nécessiter la consultation du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST).

Synoptique général relatif au traitement des plaintes en matière d'habitat

Compétences Respectives Mairie/Préfet



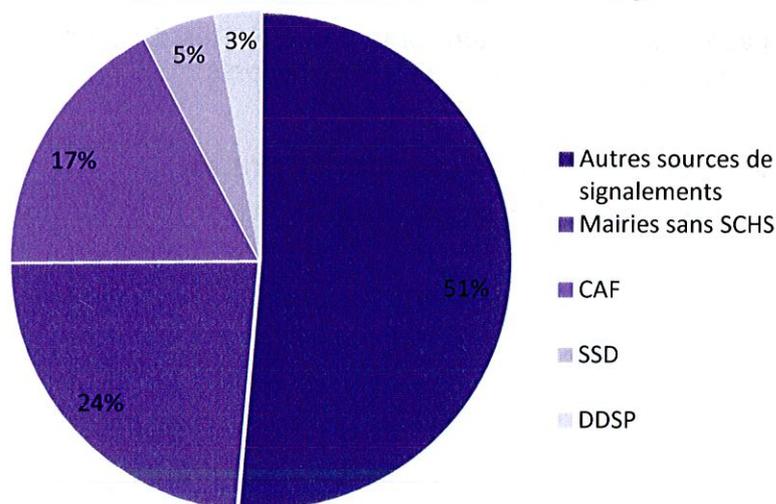
2. LES ACTIONS REALISEES EN 2012

2.1. Les signalements d'habitat dégradé

Les signalements d'habitat dégradé adressés à l'ARS proviennent de sources diverses :

- Occupants,
- Mairies,
- Travailleurs sociaux du Conseil Général,
- Contrôleurs de la CAF,
- Policiers,
- Associations,
- Tiers,
- Demandes DALO⁵

Origine des signalements reçus par l'ARS (Hors signalements DALO)

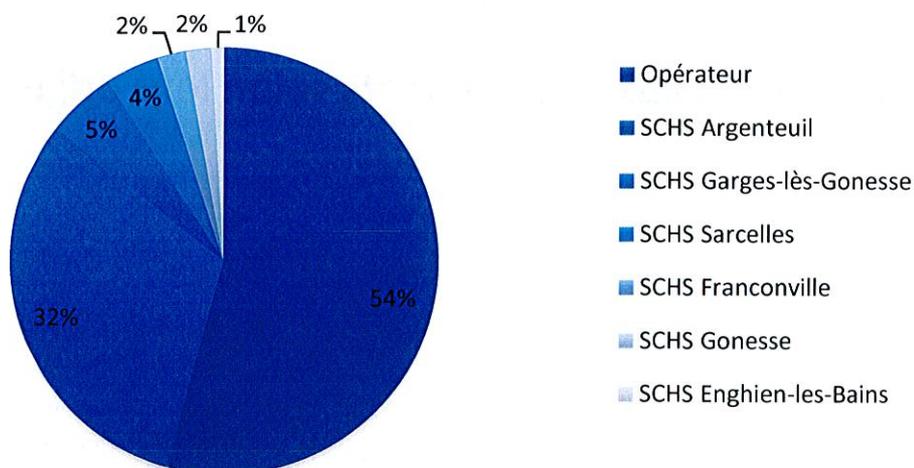


Les signalements (hors DALO) reçus par l'ARS conduisent à :

◇ Soit à la réalisation d'une enquête par les techniciens de l'ARS (75% des signalements)

◇ Soit à la transmission du signalement vers la mairie compétente lorsque les désordres mentionnés dans le signalement relèvent de la compétence du maire (25% des signalements)

Prise en charge des signalements DALO



⁵ Les demandes de logement effectuées dans le cadre de la loi sur le Droit au Logement Opposable (DALO) mentionnant un désordre dans le logement sont traitées comme des signalements par l'ARS.

L'ensemble des signalements DALO fait l'objet d'une enquête par les SCHS ou par un opérateur.

Les signalements (hors DALO) reçus par l'ARS conduisent soit à la réalisation d'une enquête (75% des signalements) soit à la transmission du signalement vers la mairie compétente lorsque les désordres mentionnés dans le signalement relèvent de la compétence du maire (25% des signalements).

2.2. Les enquêtes réalisées et les suites données

Au total, près de 1100 enquêtes ont été réalisées par les SCHS et l'ARS en 2012 (+10% par rapport à 2011).

Suite à ces enquêtes, 76 arrêtés préfectoraux (soit 86 logements concernés) ont été pris en 2012 au titre du code de la santé publique.

Ainsi, il convient de préciser que sur les 1100 enquêtes réalisées par les SCHS et l'ARS, suite à l'ensemble des signalements reçus, la situation d'insalubrité n'a été avérée que dans 76 situations. Pour le reste, soit 93% des cas, la situation relevait majoritairement d'infractions au règlement sanitaire départemental (compétence du maire).

Les figures 1 et 2 ci-après illustrent respectivement le nombre et la part d'arrêtés d'insalubrités pris en 2012, au regard des signalements réceptionnés, selon l'origine des signalements :

Nombre d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris en 2012 selon l'origine des signalements

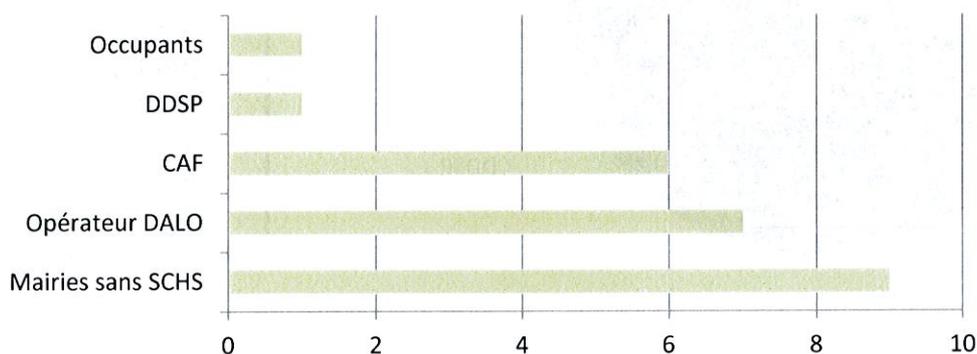


Figure 1

Suites données aux signalements selon leur origine

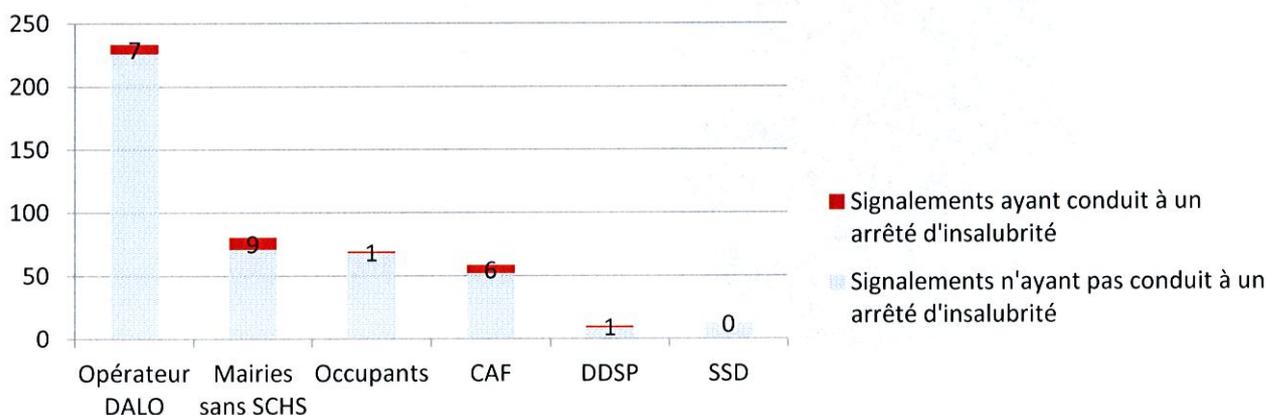


Figure 2

2.3. Les différents types de procédures d'insalubrité

Les arrêtés préfectoraux d'insalubrité sont pris sur le fondement des articles suivants du code de la santé publique :

Article L. 1331-22 : procédure mise en œuvre dans le cas des caves, sous-sols, combles, pièces sans ouvertures sur l'extérieur et locaux impropres à l'habitation.

Article L. 1331-23 : procédure mise en œuvre dans le cas de sur-occupation manifeste des logements.

Article L. 1331-24 : procédure visant la « mauvaise » utilisation des locaux, c'est-à-dire lorsque l'utilisation qui est faite des locaux présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants.

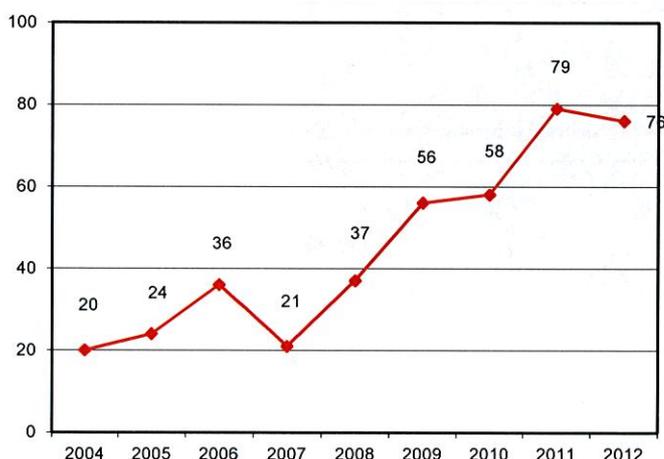
Article L. 1331-26 : procédure portant sur les locaux dangereux pour la santé des occupants (procédure d'insalubrité). Il convient de distinguer l'insalubrité remédiable de l'insalubrité irréremédiable. L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréremédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Article L. 1331-26-1 : procédure mise en œuvre en cas de danger imminent dans un logement ou un immeuble concerné par une procédure d'insalubrité au titre de l'article L. 1331-26.

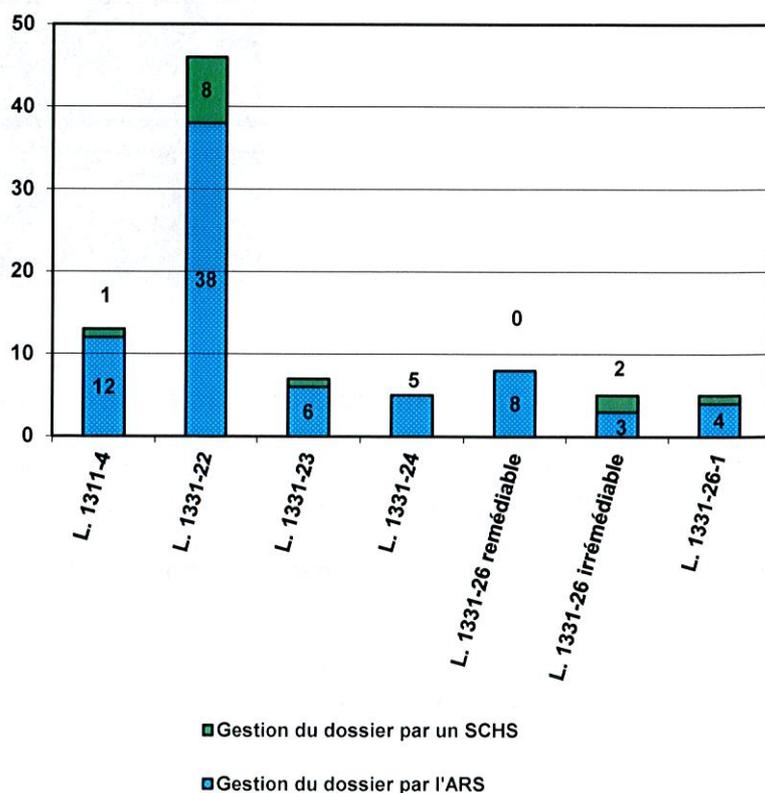
Le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) est sollicité dans le cadre des procédures mentionnées aux articles L. 1331-24 et L. 1331-26. S'agissant des procédures relevant des articles L. 1331-22 et L. 1331-23, un arrêté préfectoral peut être pris sans consultation préalable du CODERST.

Dans le Val-d'Oise, les procédures mises en œuvre relèvent principalement des articles L. 1331-22 et L. 1331-26.

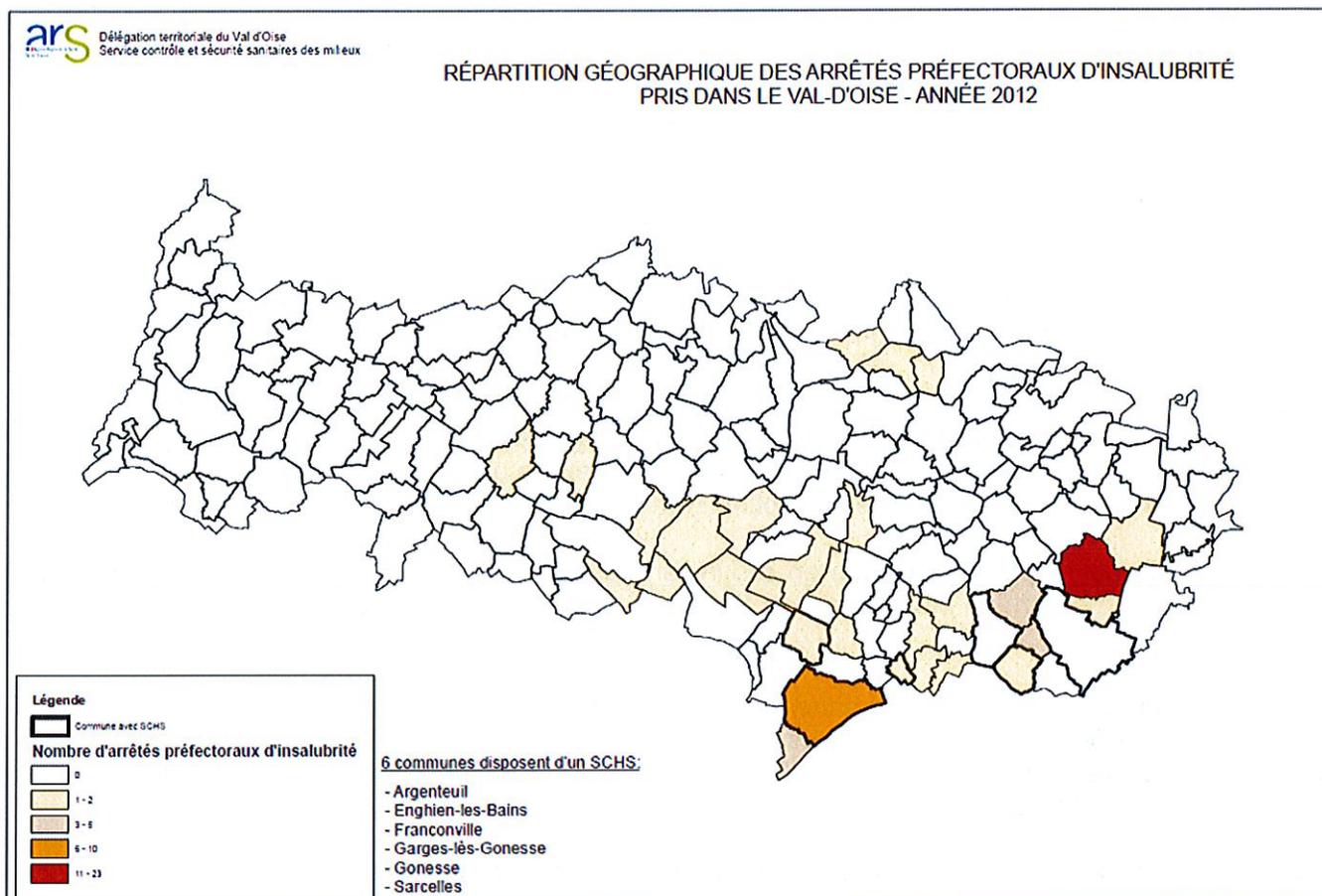
Evolution du nombre d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris depuis 2004 dans le Val d'Oise



Arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris dans le Val-d'Oise en 2012



La carte ci-après permet de localiser les arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris en 2012 dans le département.



Recours contentieux
A la suite de la prise des arrêtés préfectoraux d'insalubrité, 7 recours gracieux et 4 recours administratifs ont été formulés en 2012. L'ARS, en lien avec le service juridique de la préfecture, élabore les mémoires en réponse.

2.4. Les abrogations d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité

Lorsque des travaux ont été réalisés par les propriétaires ou par voie d'office, permettant de remédier à l'ensemble des causes d'insalubrité, un arrêté d'abrogation est proposé à la signature du préfet.

➤ 71 arrêtés abrogés en 2012 dans le département dont :

- 37 antérieurs au 31/12/2000
- 30 pris entre le 01/01/2001 et le 31/12/2011
- 4 arrêtés pris en 2012

2.5. Le suivi pénal des dossiers

Pour les dossiers faisant apparaître de graves manquements aux règles d'hygiène ou des agissements répréhensibles d'un point de vue pénal, un signalement est transmis au Procureur de la République sous la forme de procès-verbaux d'infractions au code de la santé publique ou de signalements sur la base de l'article 40 de procédure pénale.

En 2012, cinq signalements ont ainsi été transmis au Procureur référent en matière d'habitat indigne auprès du tribunal de Grande Instance de Cergy-Pontoise, et des enquêtes ont été diligentées par les services compétents.

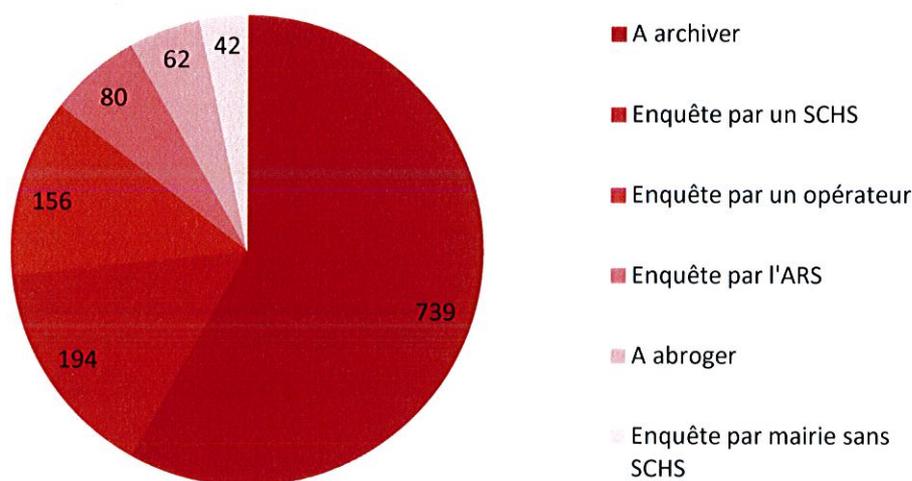
Les suivis judiciaires sont en cours.

3 TRAITEMENT DES ARRETES « ANCIENS »

Une action de réactualisation des anciens arrêtés préfectoraux d'insalubrité, en particulier les arrêtés préfectoraux antérieurs à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a été engagée depuis 2007 dans le département, concernant environ 1000 adresses.

Le traitement administratif de ces dossiers, réalisé par l'ARS, a conduit à leur orientation selon les filières suivantes :

Traitement des arrêtés "anciens"



Sur les 1273 adresses, 472 d'entre elles (soit 37%) nécessitent qu'une enquête soit réalisée afin de déterminer la suite administrative idoine.

4. CONCLUSION

Les services des mairies jouent un rôle majeur dans le traitement des plaintes des administrés. L'ARS intervient, pour le compte du préfet, dès qu'un logement ou un lieu d'habitation présente des désordres s'apparentant à de l'insalubrité au sens du code de la santé publique. Ce bilan ne présente que les résultats de la mise en œuvre de la police préfectorale en matière d'habitat indigne. Mais pour l'essentiel, la lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur la police du maire.

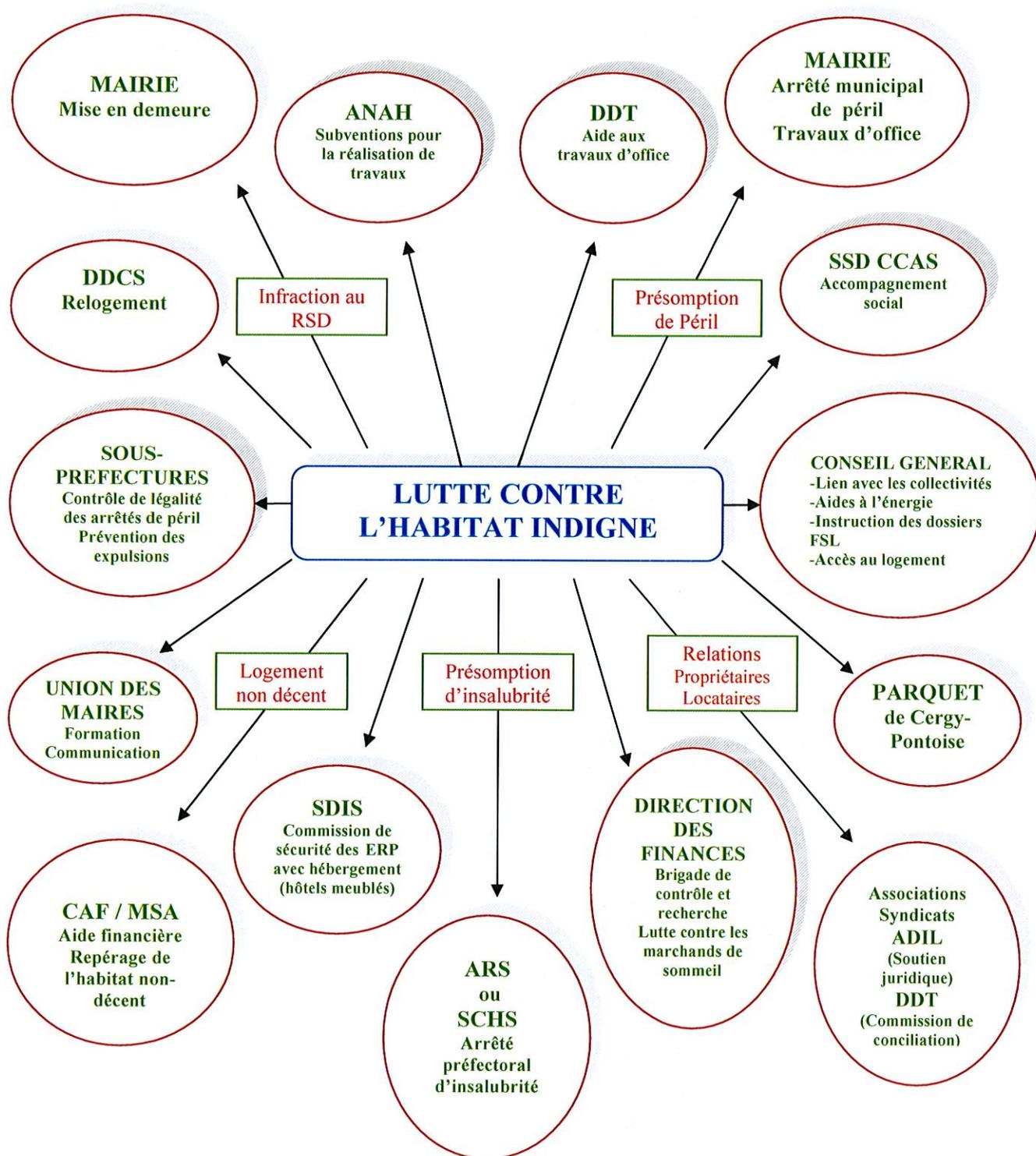
Outre la réalisation de contrôles et l'instruction de dossiers d'insalubrité, l'ARS anime le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne qui réunit les principaux partenaires concernés par cette problématique.

Cette mission de l'ARS ne pourrait être pleinement accomplie sans la collaboration active des services de l'Etat et des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Cette dynamique partenariale est illustrée par l'augmentation du nombre d'arrêtés préfectoraux pris au cours des dernières années : 21 en 2007, 76 en 2012.

Annexe 1

Les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne fait l'objet de procédures spécifiques qui reposent sur de nombreux acteurs :



Annexe 2

Actions réalisées dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Constat	Le Val d'Oise compte plus de 20 000 logements potentiellement indignes. Un plan de lutte contre l'habitat indigne 2007-2012 a été élaboré, à la suite d'une étude réalisée par Territoire, Sites et Cités.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">✚ Traitement des situations connues ;✚ Partage des données relatives à l'habitat indigne entre les différents services ;✚ Sensibilisation et information aux collectivités territoriales, ainsi qu'aux propriétaires et locataires concernés ;✚ Repérage des logements indignes
Actions et modalités de réalisation en 2012	<ul style="list-style-type: none">✚ Elaborer le nouveau PDLHI et y intégrer le saturnisme Le calendrier du PDLHI, intégré au PDALPD, doit suivre le calendrier du PDALPD, dont la rédaction est prévue au cours du 1^{er} semestre 2013. Une action saturnisme est en cours d'élaboration avec le conseil général.✚ Informers les maires Définir de nouvelles modalités de communication à destination des élus → A poursuivre en 2013 Informers les élus sur les procédures de péril → Réalisée (fiche intégrée à la clé USB remise aux élus lors de l'assemblée générale de l'Union des Maires)✚ Améliorer la connaissance des situations d'habitat indigne Finaliser le partenariat avec les nouveaux déclarants → Réalisée (sessions d'information tenues en juin et juillet au sein de chaque district de police) Etablir un contact avec la gendarmerie → Programmée en janvier 2013 Former les contrôleurs de la CAF intervenant sur le terrain pour le repérage des logements indécents → Réalisée (1 session d'information en décembre 2011 et 12 agents formés sur une demi-journée par les techniciens sanitaires de l'ARS entre janvier et juin 2012)✚ Partager les informations entre les partenaires du PDLHI Formaliser sous forme de fiches action les différents partenariats mis en œuvre au sein du PDLHI → Réalisée (7 fiches rédigées et valisées) Participer à la session d'information des professionnels des CCAS → Réalisée (18 septembre 2012)✚ Informers les partenaires Rencontrer les médiateurs de la République, les conciliateurs de justice et les délégués du Préfet → Réalisée (2 sessions d'information en juin et octobre 2012, en présence de M. le Procureur-adjoint référent en matière d'habitat indigne) Rencontrer les associations de locataires et de propriétaires → Non réalisée (à faire en 2013) Informers les gestionnaires de biens → Réalisée (courrier décembre 2012)✚ Traiter l'habitat indigne par la réalisation de travaux d'office Evaluer la mise en œuvre du protocole DDT/ARS → Protocole expérimenté tout au long des réunions de suivi des travaux d'office (DDT/ARS). Propositions de modifications en cours de validation

	<p>✚ Poursuivre le toilettage des arrêtés anciens Réaliser des enquêtes techniques dans les logements et engager les procédures idoines → Action en cours de réalisation par l'ARS et les SCHS A poursuivre en 2013</p> <p>✚ Mettre en œuvre les procédures coercitives Rencontrer les commissariats de police → Action réalisée Maintenir le lien avec le Procureur de la République → Action réalisée Clarifier les modalités de recouvrement de l'indemnité de relogement → Action réalisée (courrier adressé par la préfecture en mars 2012 : seuls trois bailleurs ont répondu favorablement. Pour les autres, le recouvrement sera opéré par la préfecture au profit du trésor public).</p> <p>✚ Territorialiser les actions du PDLHI Organiser une réunion avec une communauté d'agglomération → Action non réalisée faute de réponse de la part de la communauté d'agglomération contactée Mettre en œuvre les contrats locaux de santé signés en 2011 → Action réalisée : sur les neuf contrats locaux de santé signés en 2011 et 2012, huit comportent des actions sur l'habitat indigne. Des échanges commune/ARS ont eu lieu sur ces actions pour six des huit communes, qui devraient aboutir à la signature d'un document définissant les modalités respectives de collaboration.</p>
--	--

Annexe 3

Objectifs définis par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour 2013

Objectifs 2013	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Elaboration du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Intégration de ce plan au prochain PDALPD ✚ Information des élus : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Définition de nouvelles modalités de communication avec les collectivités ; ✚ Améliorer la connaissance des situations d'habitat indigne : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Finalisation du partenariat avec les nouveaux déclarants ; ➤ Amélioration du retour d'information vers les déclarants ; ✚ Partage des informations entre partenaires du PLHI : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Extension de l'utilisation de la base de données PHI à la DDCCS et aux sous-préfectures. ✚ Traitement de l'habitat indigne <ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer un lien entre les opérations d'intervention (OPAH, PIG, PS) et le traitement de l'habitat indigne ; ➤ Mettre en place un dispositif de signalement à la DDT des logements en situation de précarité énergétique par l'ARS ; ➤ Poursuivre la réalisation des travaux d'office en tant que de besoin, en renforçant l'accompagnement des collectivités ; ➤ Mener une réflexion sur les problématiques de l'hébergement et du relogement d'urgence à mener avec les bailleurs sociaux ; ➤ Mener une réflexion avec l'ensemble des partenaires concernés sur la situation des personnes vulnérables. ✚ Poursuite du toilettage des arrêtés anciens : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réalisation d'enquêtes techniques dans les logements et engagement des procédures idoines ✚ Informations des partenaires : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rencontre avec les associations de locataires et de propriétaires ; ✚ Mise en œuvre de procédures coercitives : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien du lien avec le procureur de la République ; ✚ Territorialisation des actions du PDLHI : <ul style="list-style-type: none"> ➤ CLS (Contrats locaux de santé).
Evaluations – Modalités de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Réunions régulières de groupe technique : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de relogement par mois (ARS/DDCCS) ; ➤ Suivi des arrêtés tous les deux mois (ARS/DDT). ✚ Comité pilotage annuel présidé par le secrétaire général de la préfecture, réunions (3 à 4/an) du groupe de travail
Cadre législatif	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Loi d'orientation à la lutte contre les exclusions de juillet 1998 ; ✓ Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) de décembre 2000 ; ✓ Ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux de décembre 2005 ; ✓ Loi relative à la politique de santé publique d'août 2004 complétée par le décret relatif à la lutte contre le saturnisme d'avril 2006 ✓ Circulaire du 8 juillet 2010 (DIHAL)
Pilote	ARS
Partenaires concernés	ARS, Union des Maires, ADIL, SCHS, CG, CAF, MSA, SSD, UDCCAS, SDIS, DDCCS, DDT, ANAH, Sous-préfectures, Parquet de Cergy-Pontoise, Services de police, Direction des finances publiques, Gendarmerie...

Glossaire

A	ADIL	:	Agence départementale d'information sur le logement
	ANAH	:	Agence nationale de l'habitat
	ARS	:	Agence régionale de santé
C	CAF	:	Caisse d'allocations familiales
	CCAS	:	Centres communaux d'action sociale
	CG	:	Conseil général
	CLS	:	Contrats locaux de santé
	CODERST	:	Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques
	CSP	:	Code de la santé publique
D	DALO	:	Droit au logement opposable
	DDCS	:	Direction départementale de la cohésion sociale
	DDEA	:	Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture
	DDSP	:	Direction départementale de la sécurité publique
	DDT	:	Direction départementale des territoires
	DRIHL	:	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
	M	MSA	:
MOUS		:	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
P	PACT	:	Propagande et action contre les taudis
	PDLHI	:	Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
R	RSD	:	Règlement sanitaire départemental
S	SCHS	:	Services communaux d'hygiène et de santé
	SDIS	:	Service départemental d'incendie et de secours
	SRU	:	Solidarité et renouvellement urbains

