



l'habitat indigne :

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, introduit une définition de l'habitat indigne (art 84) :

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.

Sont donc visés :

- 1) les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

Ce sont, notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons...). Le terme «installations» vise également les locaux qui ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune).

- 2) 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.

Ce sont les logements qui ne respectant les règles d'hygiène définies par le règlement sanitaire départemental (dont certains articles ont été abrogés par le décret n°2023-695) et par le décret n°2023-695 du 29/07/2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, les logements insalubres au titre du Code de la santé publique (csp), les immeubles menaçant ruine, les immeubles collectifs dont les équipements communs sont dangereux, les locaux présentant des peintures au plomb dégradées...

La notion d'habitat indigne est donc très large et englobe de nombreuses situations. Les autres terminologies utilisées (habitat insalubre, non décent, péril, précarité énergétique...) sont plus spécifiques et renvoient à la fois à l'état technique du logement et aux procédures prévues au plan réglementaire pour constater et traiter les problèmes rencontrés.

Différentes administrations et juridictions sont compétentes pour mettre en oeuvre ces procédures.

Du non-respect des règles d'hygiène à l'habitat insalubre.

Quand un logement ne respecte pas les règles d'hygiène définies par le règlement sanitaire départemental (dont certains articles ont été abrogés par le décret n°2023-695) et par le décret n°2023-695 du 29/07/2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, le maire est l'autorité administrative chargée de mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires et, à défaut d'exécution, de dresser un procès verbal d'infraction.

En présence de multiples infractions aux dispositions des textes précités (un cumul de désordres) ou d'un désordre particulièrement important, à l'origine de risques pour la santé des occupants, le logement peut alors être considéré comme insalubre. Sur la base d'un rapport de l'agence régionale de santé (ars) ou du service communal d'hygiène et de santé (schs) territorialement compétent, décrivant les désordres dans le logement et les risques sanitaires associés, le Préfet se prononce (après un potentiel passage devant le conseil départemental des risques sanitaires et technologiques) sur les mesures à mettre en oeuvre en vue de protéger les occupants (interdiction temporaire ou définitive d'habiter, travaux).

Le péril :

La procédure de péril peut concerner des bâtiments et édifices autres que ceux affectés à l'usage d'habitation.

Elle est fondée sur les notions de sécurité publique et de danger encouru par les personnes (qui ne sont pas seulement les occupants des immeubles concernés mais aussi tout les usagers des espaces publics adjacents) et causées par des désordres tenant à la solidité du bâti et à des causes internes au bâtiment (plafonds, planchers, escaliers intérieurs).

La procédure relève de la compétence du maire ou du président de la Métropole de Lyon.

La non décence

Le décret du 30 janvier 2002, pris en application de la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000, vient préciser les rapports locatifs et intègre dans la loi du 6 juillet 1989 l'obligation faite au bailleur 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 des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'obligation de délivrer un logement décent est impérative pour les logements loués dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du titulaire du bail. Les logements des bailleurs sociaux, les logements loués par un propriétaire privé soumis à la loi de 1948 ou à la loi du 6 juillet 1989, ainsi que les locaux meublés, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations consenties aux travailleurs saisonniers sont concernés par cette obligation.

La notion de décence relève donc du droit privé qui s'applique lors de la location d'un logement.

La précarité énergétique :

La notion de précarité énergétique renvoie à la difficulté croissante de certains ménages à assurer un chauffage normal de leur logement ou qui consacrent une part importante de leur budget pour régler leurs factures d'énergie. A l'heure actuelle aucune procédure administrative ne peut imposer de quelconques travaux à un propriétaire. En revanche, il existe des mesures incitatives, en particulier, le programme Habiter mieux (subventions sous conditions de ressources des occupants pour améliorer la performance énergétique du logement : voir fiche n° 2 sur l'Agence nationale de l'habitat).