

Insalubrité¹

- **QUESTION 1 (novembre 2007) :** Dans la mesure où des familles logées dans un habitat insalubre peuvent être reconnues comme prioritaires, comment éviter que ces dispositions ne fassent échec aux obligations de relogement à la charge des propriétaires de logements insalubres ?

REPONSE :

- **Cas d'immeubles sous arrêté de police (insalubrité, péril, sécurité des hôtels meublés)**

Les obligations de relogement ou d'hébergement résultant de la législation sur l'insalubrité (ou des bâtiments menaçant ruine) ne sont en rien modifiées par la loi du 5 mars 2007 et il n'y a nul transfert des obligations des propriétaires, ou des maires sur l'Etat. En droit, la loi spéciale s'appliquant à des situations spéciales (principe de spécialité) prime sur la loi générale. Donc, lorsqu'un immeuble est frappé d'un arrêté d'insalubrité, les dispositions prévues aux articles L.521-1 et suivants du CCH (issues de l'ordonnance du 15/12/2005) doivent être mises en œuvre et les occupants disposent d'un recours contre leur bailleur devant le juge d'instance qui peut ordonner au bailleur d'exécuter le relogement, y compris sous astreinte.

Si la commission de médiation est saisie de tels cas (ainsi que d'immeubles sous arrêté de péril ou d'hôtels meublés dangereux sous arrêté), elle devra d'abord rappeler les obligations pesant sur le propriétaire et, suite à la carence de celui-ci, sur la collectivité publique compétente (art. L.521-3-2 du CCH), voire faire « réactiver » l'application des arrêtés en cours.

C'est seulement à titre subsidiaire et compte tenu de l'urgence qui est réputée caractériser la situation des requérants désignés comme prioritaires par la commission de médiation qu'un relogement ou un hébergement sera proposé au titre de la mise en œuvre du droit au logement.

Si les mesures de police prescrivent une interdiction définitive d'habiter, un relogement pourra dès lors être proposé aux ménages désignés par la commission. Il appartiendra alors à l'Etat de se retourner contre le bailleur défaillant pour récupérer sa créance (application de l'article L.521-3-2 du CCH, auquel renvoie l'article R 441-18-1, issu du décret du 28 novembre 2007).

Si les mesures de police ne prescrivent, outre les travaux, qu'une interdiction temporaire d'habiter (insalubrité réparable ou travaux prescrits par arrêté de péril ou de sécurité portant sur un hôtel meublé), c'est seulement à titre transitoire, qu'un hébergement sera proposé. En effet, le retour dans les lieux est de droit pour les occupants après réalisation des travaux et levée de l'arrêté. En cas de défaillance du propriétaire et si l'urgence l'impose, l'hébergement peut être assuré par l'Etat au titre du DALO, à charge pour l'Etat de récupérer sa créance publique sur le propriétaire en application des articles L.521-3-2 et R. 441-18-1. Le relogement au titre du DALO dans les cas où des travaux sont prescrits n'a pas lieu d'être.

S'il y a suroccupation dans un logement déclaré insalubre réparable (cas prévu au I de l'article L.521-3-1) et que la famille doit être relogée à titre définitif, le propriétaire est également tenu aux frais correspondant à la durée de l'hébergement courant jusqu'à la levée de l'arrêté après réalisation des travaux, le relogement définitif étant à la charge du maire ou du préfet selon le cas, en application de l'article L.521-3-2.

En pratique, la nécessité d'avoir à reloger des personnes au titre du DALO ne devrait advenir - et sous réserve de régler des situations humaines ou sociales inacceptables - que dans le cas où des immeubles sont frappés d'un arrêté d'insalubrité ancien (antérieur à la loi SRU) ou que les mutations advenues rendent difficile la désignation d'un propriétaire responsable et débiteur de l'obligation de relogement.

¹ Source : Questions/réponses rédigées par la DGUHC à l'intention des services / intranet Logement.

La commission pourra aussi rappeler aux maires et aux préfets leur obligation de réaliser les travaux d'office, du fait de la carence des propriétaires, ou des logeurs, et éviter ainsi la persistance de logements insalubres, menaçant ruine ou dangereux et non traités, susceptibles d'entraîner des demandes de relogement des occupants qui ne devraient pas saisir la commission de médiation, ou d'accueillir des locataires en toute impunité.

- **Cas d'immeubles insalubres ou dangereux, non frappés d'un arrêté**

Parallèlement, si, après diagnostic, des locaux apparaissent clairement insalubres, mais que des travaux peuvent mettre fin à ces désordres, seul un hébergement est justifié et les occupants réintégreront le logement après travaux (sauf cas de suroccupation).

Si la nature des désordres relève du danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, un arrêté de péril imminent (art. L.511-3) ou un arrêté de mise en demeure pour danger imminent (art. L.1331-26-1 du code de la santé publique) devra être diligenté très rapidement (dans le délai de la saisine de la commission de médiation) afin d'assurer la protection de l'occupant (suspension du loyer et suspension du bail) et de permettre au maire, ou au préfet selon le cas, d'imposer les travaux nécessaires au propriétaire et de lui faire assumer ses responsabilités (obligation d'hébergement et créance publique exigible par la puissance publique en cas de défaillance du propriétaire).

Dans tous les cas d'immeubles insalubres ou dangereux où des travaux peuvent mettre fin à ces désordres, la commission saisie devra demander au préfet (ou au maire en matière de péril) d'instruire en urgence une procédure d'insalubrité réparable ou de péril ordinaire de façon à faire assumer leurs responsabilités par les propriétaires et à empêcher la constitution ultérieures d'éventuelles filières de relogement.

Si les logements peuvent être qualifiés d'insalubres (ou de péril) irrémédiables (au sens où les travaux nécessaires à la salubrité ou à la sécurité du bâtiment seraient d'un coût plus élevé que celui de sa reconstruction), le relogement des occupants est justifié : dans tous ces cas la commission saisie devra demander au préfet (ou au maire en matière de péril) d'instruire en urgence une procédure de façon à faire assumer leurs responsabilités par les propriétaires, du moins pour éviter des locations ou occupations ultérieures.

Il appartiendra, par ailleurs, aux services de l'Etat de mobiliser, par l'ensemble des moyens à leur disposition, les maires dans l'exercice de leur pouvoir de police (péril, hôtels meublés) afin d'éviter que leur immobilisme éventuel ne fasse reposer sur l'Etat, au titre du DALO, leurs obligations d'hébergement ou de relogement.

Si, lors de l'instruction de la demande de relogement, il apparaît que les locaux sont de toute évidence impropres à l'habitation et qu'ils sont mis à disposition par un tiers à titre gratuit ou onéreux, ils entrent dans le champ de l'article L.1331-22 du code de la santé publique et une procédure peut être diligentée très rapidement. La mise en œuvre de cette procédure permet, tout en assurant le relogement des occupants en cas de défaillance du propriétaire de mettre en jeu la responsabilité de ce dernier (rappel de l'interdiction d'habiter de tels locaux, obligation de relogement ou créance publique exigible par l'Etat qui relogé).